

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第18期決算説明資料

（2021年6月期）

2021年8月17日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

1. 第18期（2021年6月期）の決算概要

● 決算ハイライト	3
● 第18期（2021年6月期）決算の概要	4
● 第19期（2021年12月期）及び第20期（2022年6月期）業績予想の概要	5
● 投資主価値の推移	6

2. ポートフォリオ概要

● ポートフォリオ概要（第18期（2021年6月期）末時点）	9
● リスク分散の状況（第18期（2021年6月期）末時点）	10

3. 第18期（2021年6月期）の運用状況

● 環境認識と運用戦略	12
● 資産規模の推移	13
● 第4回及び第5回資産入替えの対象物件とパイプライン	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額/率の推移	16
● 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス）	17
● 賃料増減額/率の合計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
● サステナビリティに関する取組み（サマリー）	23

4. 第18期（2021年6月期）の決算関連データ

● 第18期（2021年6月期）決算の概要	25
● 第19期（2021年12月期）及び第20期（2022年6月期）業績予想の概要	26
● 第19期（2021年12月期）業績予想の概要	27
● 物件別利回り	28
● 鑑定評価サマリー	32
● 鑑定価格比較表	33
● 貸借対照表	37
● 損益計算書	38
● 営業成績及び財産状況の推移	39
● 第18期末時点ポートフォリオ概要	41
● 注記集	45



1. 第18期（2021年6月期）の決算概要

第18期 1口当たり分配金 10,800円 (予想対比+157円)

営業収益	9,410百万円	営業利益	5,499百万円	経常利益	4,859百万円	当期純利益	4,858百万円
------	----------	------	----------	------	----------	-------	----------

外部成長実績

資産規模 (第18期末時点)	資産入替え (第18期中の実績)	売却益
103物件 2,550億円	売却 3物件 67億円 取得 6物件 50億円	9.1億円
		パイプライン合計 (第18期末時点)
		15物件 131億円

内部成長実績

稼働率 (第18期末時点)	月額賃料総増減額 (オフィス) (第18期中の実績)	エンジニアリング・マネジメントによる NOI向上見込み額 (第18期中実施分)
97.8% (オフィス平均98.1%)	契約更新時+テナント入替時 +164万円/月額 1口当たり分配金 +21円/期の効果	1,733万円 (年間) 1口当たり分配金 +19円/期の効果

第19期

1口当たり予想分配金 11,665円
(内、1口当たり予想売却益：3,560円)

営業収益	10,042百万円	営業利益	5,904百万円
経常利益	5,249百万円	当期純利益	5,248百万円

第20期

1口当たり予想分配金 8,750円

営業収益	8,513百万円	営業利益	4,579百万円
経常利益	3,937百万円	当期純利益	3,936百万円

第18期（2021年6月期）決算の概要

(百万円)	第17期 (2020年12月期) 実績	第18期 (2021年6月期) 予想	第18期 (2021年6月期) 実績	第18期実績 第17期実績 比較 (増減金額)	第18期実績 第18期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	10,127	9,450	9,410	▲716	▲39
営業費用	▲4,038	▲4,017	▲3,910	127	106
営業利益	6,088	5,433	5,499	▲588	66
経常利益	5,444	4,789	4,859	▲584	69
当期純利益	5,443	4,788	4,858	▲584	69
1口当たり 分配金	12,100円	10,643円	10,800円	▲1,300円	157円
NOI	6,664	6,383	6,457	▲207	73
運用日数	184日	181日	181日	-	-

◆ 第17期（2020年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲716
賃貸事業収入の減少	▲166
水道光熱費収入の減少	▲71
雑収入の減少	▲69
不動産等売却益の減少	▲407
一部解約	
季節要因、稼働低下等	
原状回復費・違約金・補助金の剥落等	
目白NTビル、他2物件の売却益の剥落	
営業費用の減少	+127
建物管理委託費の減少	+19
水道光熱費の減少	+72
減価償却費の減少	+12
物件入替	
支払手数料の増加	▲69
リース手数料の増加等	
その他支出の減少	+70
借地更新料の剥落等	
営業外費用の減少	+6
新規借入費用の不発生	

◆ 第18期（2021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	▲39
賃貸事業収入の減少	▲34
水道光熱費収入の増加	+7
雑収入の減少	▲15
営業費用の減少	+106
建物管理委託費の減少	+5
修繕費の減少	+102
支払手数料の減少	+22
リース手数料の減少等	
資産運用報酬の増加	▲4
NOI・DPUの増加	

第19期（2021年12月期）及び第20期（2022年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第18期 (2021年6月期) 実績	第19期 (2021年12月期) 予想	第20期 (2022年6月期) 予想	第19期予想 第18期実績 比較 (増減金額)	第20期予想 第19期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	9,410	10,042	8,513	631	▲1,528
営業費用	▲3,910	▲4,138	▲3,933	▲227	204
営業利益	5,499	5,904	4,579	404	▲1,324
経常利益	4,859	5,249	3,937	389	▲1,311
当期純利益	4,858	5,248	3,936	390	▲1,311
1口当たり 分配金	10,800円	11,665円	8,750円	865円	▲2,915円
NOI	6,457	6,226	6,464	▲231	238
運用日数	181日	184日	181日	-	-

◆ 第18期（2021年6月期）実績と第19期（2021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		+631
賃貸事業収入の減少	物件入替えによるNOIの低下等	▲49
水道光熱費収入の増加	季節要因等	+16
雑収入の減少		▲24
不動産等売却益の増加		+690
営業費用の増加		▲227
建物管理委託費の減少	物件入替え等	+10
水道光熱費の増加	季節要因等	▲42
修繕費の増加	原状回復工事等	▲133
支払手数料の減少	リーシング手数料等	+24
その他支出の増加	借地更新料等	▲56
広告宣伝費の増加		▲16
控除対象外消費税の増加		▲25
営業外費用の増加	支払利息の増加等	▲13

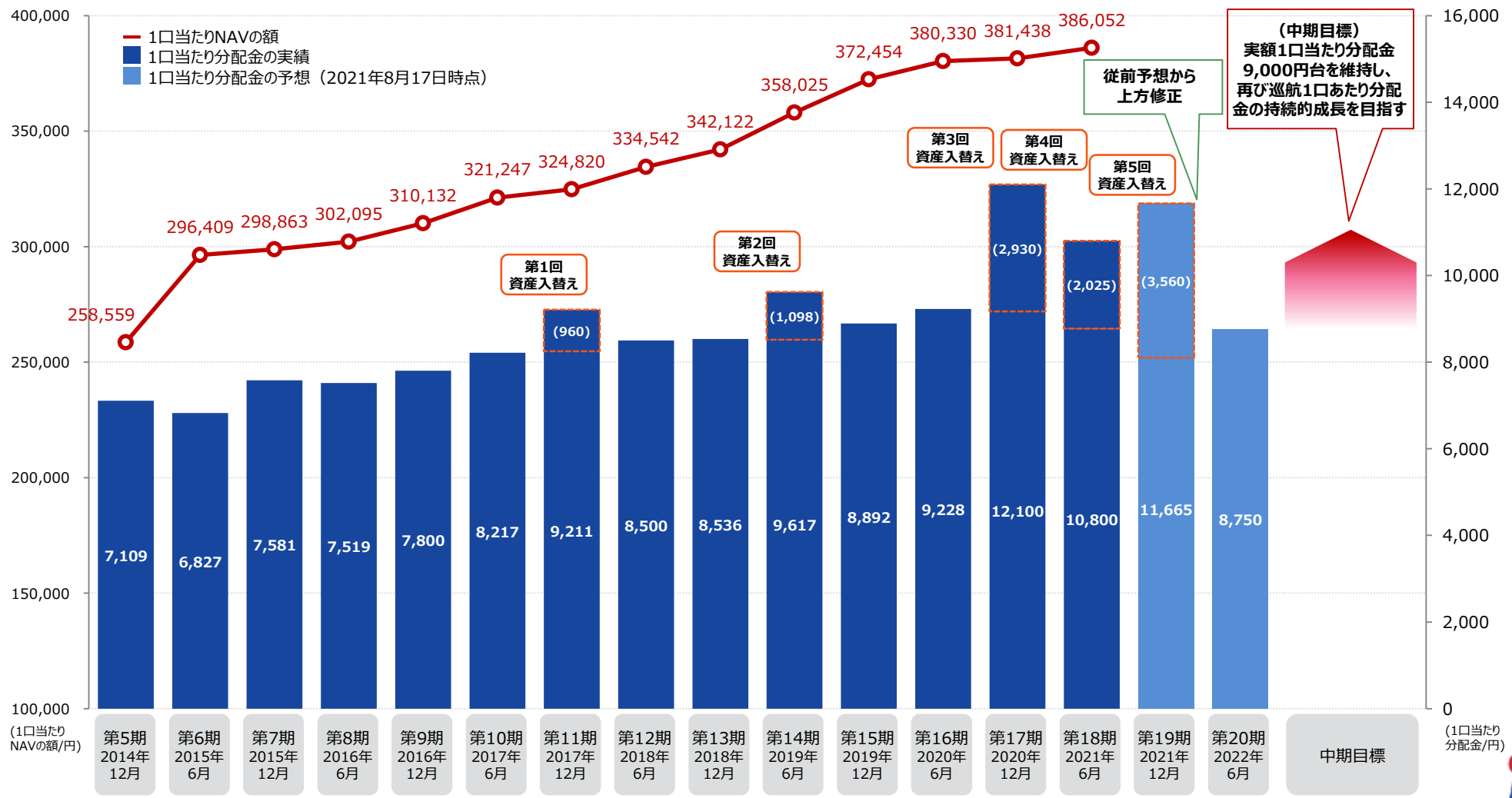
◆ 第19期（2021年12月期）予想と第20期（2022年6月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》 (百万円)

営業収益の減少		▲1,528
賃貸事業収入の増加	稼働率の回復等	+99
水道光熱費収入の減少	季節要因等	▲41
雑収入の増加	BELS補助金等	+15
不動産等売却益の減少		▲1,602
営業費用の減少		+204
水道光熱費の減少	季節要因等	+26
修繕費の減少	原状回復費の剥落等	+108
租税公課の増加		▲43
その他支出の減少	借地更新料の剥落等	+54
資産運用報酬の増加		▲21
控除対象外消費税の減少		+45
営業外費用の減少	借入関連費用の減少等	+13

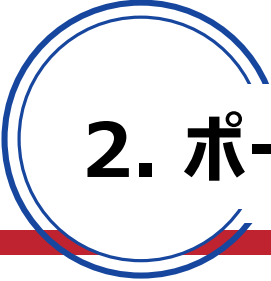
- ◆ 第18期1口当たり分配金は、前期対比1,300円の減少
- ◆ 現在の情勢下においては実額1口当たり分配金9,000円台を維持し、中期的には再び巡航1口当たり分配金の持続的な成長を目指す
 - ・ポートフォリオ競争力の強化策としての資産入替えを通じたタイムリーな含み益の具現化による、1口当たり分配金水準の維持

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中期目標》



※カッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。

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

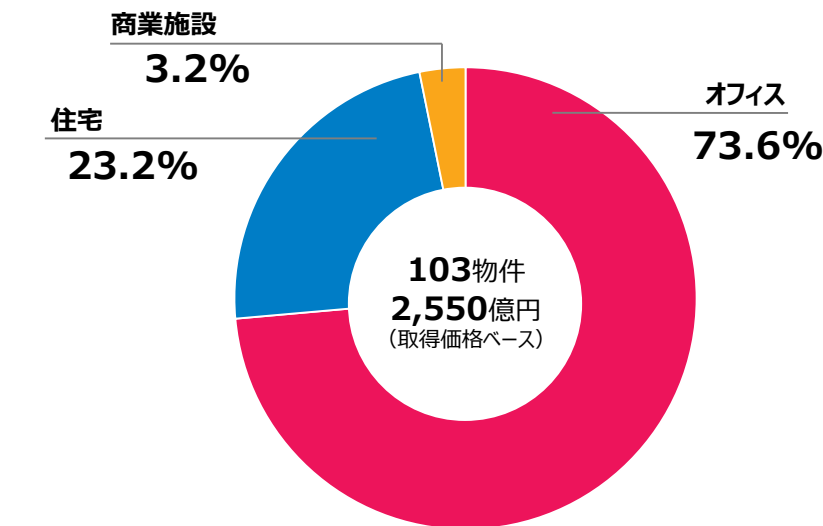


2. ポートフォリオ概要

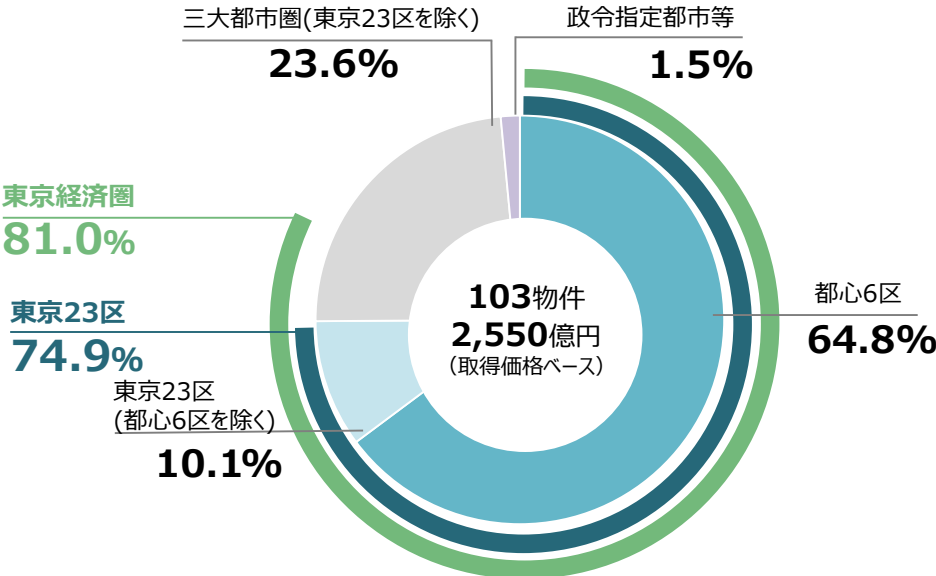
ポートフォリオ概要（第18期（2021年6月期）末時点）

◆ 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

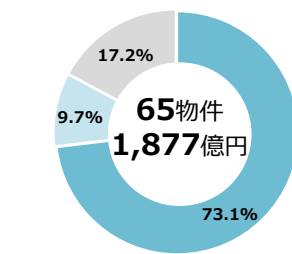
《ポートフォリオの用途別割合》



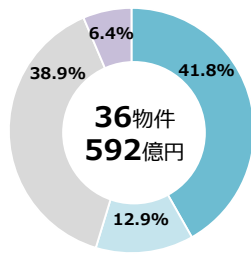
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



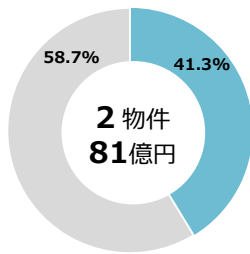
《オフィス地域別割合》



《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

●用途別割合の変化

	オフィス	住宅	商業施設
第17期末	75.1%	21.7%	3.2%
第18期末	73.6%	23.2%	3.2%
第5回資産入替え後	71.6%	25.2%	3.2%

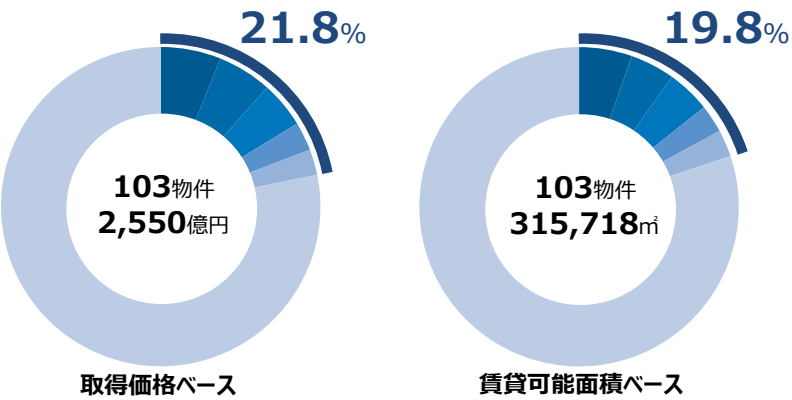
●地域別割合の変化

	都心6区	東京23区 (都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏 (東京23区を除く)	政令指定都市等
第17期末	64.8%	10.8%	81.7%	23.2%	1.2%
第18期末	64.8%	10.1%	81.0%	23.6%	1.5%
第5回資産入替え後	65.9%	6.2%	79.4%	26.5%	1.5%

リスク分散の状況（第18期（2021年6月期）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

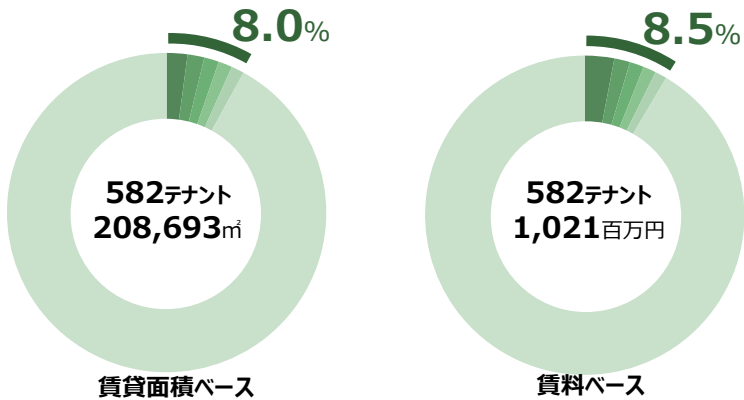
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《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	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.7%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.6%

《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《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	2.1%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.7%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.4%
4	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.4%
5	板橋本町ビル	サービス業	2,613.99	1.3%



3. 第18期（2021年6月期）の運用状況

現状認識

今後の見通し

運用戦略

売買マーケット

- 東京経済圏・三大都市圏・中核都市においては引き続き良好な資金調達環境を背景に取得環境の過熱感継続しており、不動産取引価格の高値圏での推移が継続

- 不動産取引におけるCapレートは総じて低下傾向のままであり、現在の高水準な価格での取引はしばらく続くと考えられ、厳しい取得環境は継続
- 現状は新型コロナの影響は限定的であるものの、金利の動向と併せ、引き続き国内不動産に及ぼす影響には注視が必要

◆外部成長戦略

- 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上
 - ポートフォリオファイニング戦略を継続、資産入替えによる成長性とディフェンシブ性を兼ね備えたポートフォリオの質的向上を目指す
 - 保有物件の高い流動性を活かしたタイムリーな含み益の具現化
- 規律を遵守したパイプラインの拡充
 - ブリッジファンドの組成と、メインスポンサーによるウエアハウジング機能の両輪によるパイプライン積み上げにより、公募増資を視野に入れた投資主価値向上に資する外部成長を目指す

賃貸マーケット

- オフィス
 - 新型コロナの影響長期化、企業業績低迷を背景とした需給緩和により、空室率の上昇は継続し賃料指数は緩やかな下落傾向
 - 中規模オフィスは中小企業の業績悪化により退去率は上昇傾向
- 住宅
 - 東京経済圏の人口動態はコロナ禍においても横這いにて推移
 - 一部の需要層は都心部から外周部、駅近よりも良好な住環境を重視する傾向、法人需要、1R需要、外国人需要は減退
- 商業
 - 新型コロナの影響長期化によりテナントの出店ニーズは限定的、消費動向の変化により業種による差異が顕著

- オフィス
 - 空室率上昇は継続し賃料指数は緩やかな下落傾向
 - 大規模オフィスの大口テナントの集約及びコスト削減による移転が顕在化、中規模オフィスはアフターコロナに向かう市況回復を見据えた需要が増加傾向
- 住宅
 - 法人需要、1R需要、外国人需要の減退傾向は継続
 - 稼働に与える影響は限定的、賃料は安定的に推移
- 商業
 - 業種により差異が顕著であるが、テナントの出店ニーズは限定的、アフターコロナに向かう市況回復を見据えた反動需要が期待される

◆内部成長戦略

- アフターコロナを見据えた内部成長の実現
 - アフターコロナに向かう市況回復を見据えたリーシング活動による高稼働への回復を目指す
 - テナント入替え及び更改時の賃料増額（オフィス・レジ）、投資効率の高い戦略的バリューアップを主軸とした内部成長の実現
- テナント満足度の向上
 - マーケットの変化や多様化するテナントニーズに即したサービスや快適なオフィス環境を提供することによる「テナント満足度」向上を追求した収益性の維持、向上を目指す

財務・ESG

- 財務関連
 - 資金調達環境は安定
- ESG
 - ステークホルダーのESGに関する関心の高まりが加速

- 財務関連
 - 金融機関の融資姿勢に著変ない
- ESG
 - ステークホルダーの関心は一層高まり、ESGに関連する投資家等との対話がさらに増加する

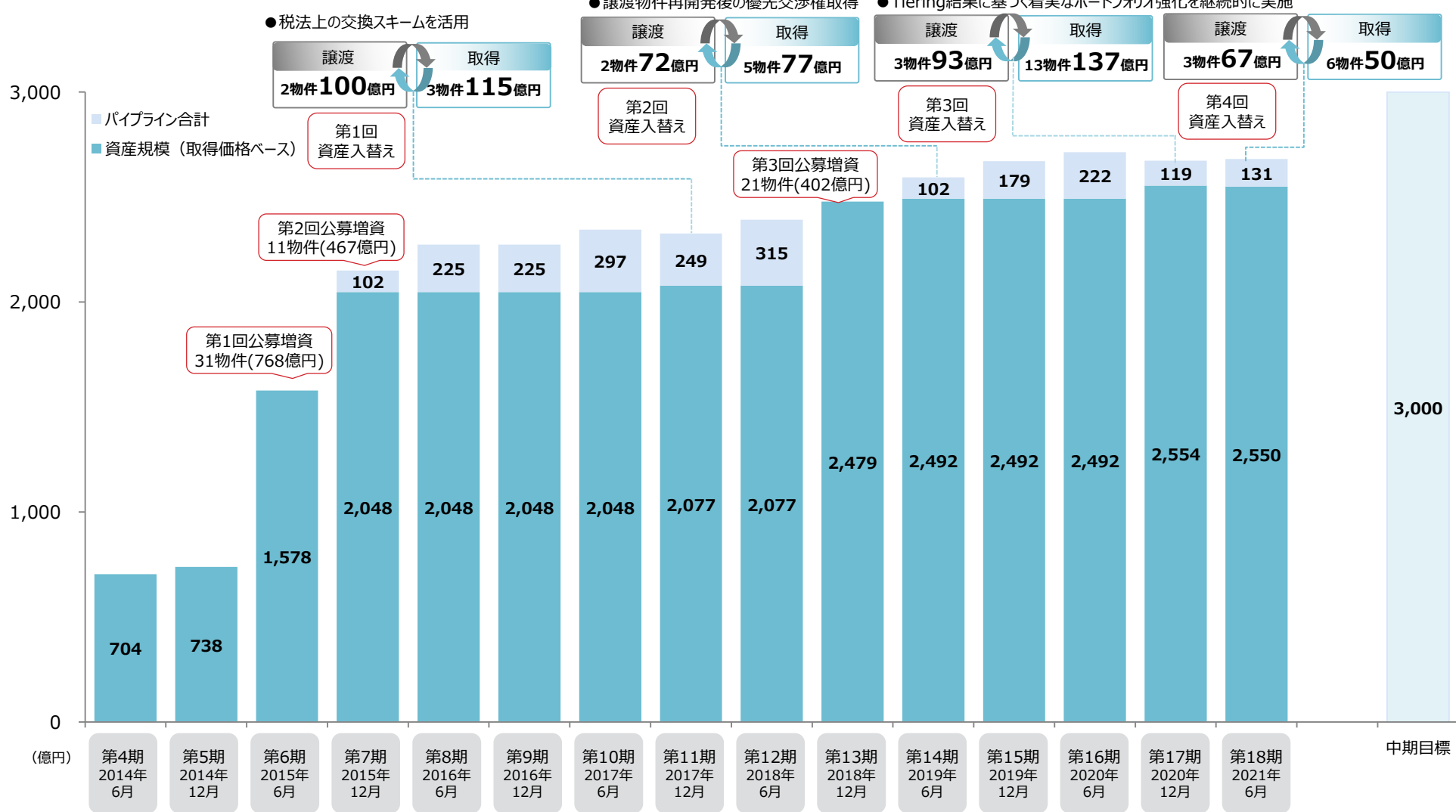
◆財務戦略・ESG

- コストを抑えつつ借入期間を長期化、調達手法を多様化
 - LTVのコントロール（45～50%）
 - 平均調達コスト1%程度の維持
 - グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化
- 持続可能な社会の実現に向けた貢献
 - 効率的なエネルギー使用等を通じた環境への配慮を継続
 - GRESB Green Star評価の維持・向上を志向

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た磐石なポートフォリオを構築する
- ◆ 規律を堅持したパイプラインを積み重ね、機を見定めた公募増資により資産規模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》



第4回及び第5回資産入替えの対象物件とパイプライン

《第4回資産入替え（第18期（2021年6月期）実施）》

譲渡 築44年のFORECAST内神田及び都心外周部のオフィスを売却





3物件 **67億**円 売却益 **9.1億**円

資産入替え

取得 築2年の都心6区オフィスを含む安定性の高い住宅物件群を取得








6物件 **50億**円

《第5回資産入替え（第19期（2021年12月期）実施予定）》

譲渡 築30年前後の都心外周部オフィスを売却






4物件 **86億**円 売却益 **16.0億**円

資産入替え

取得 ブリッジファンド「NRTG16」より、都心6区オフィスおよび安定性の高い住宅物件群を取得









8物件 **76億**円

《ブリッジファンド「NRTグロース17」組成（第18期（2021年6月期））








6物件 **46億**円

《スポンサー
ウエアハウジング物件》



1物件 **8億**円

《パイプライン概要》 ※第5回資産入替え実施後

ブリッジファンド

+

スポンサー
ウエアハウジング

- オフィス（都心6区）
- オフィス（三大都市圏）
- 住宅（都心6区）
- 住宅（三大都市圏）
- 住宅（政令指定都市等）

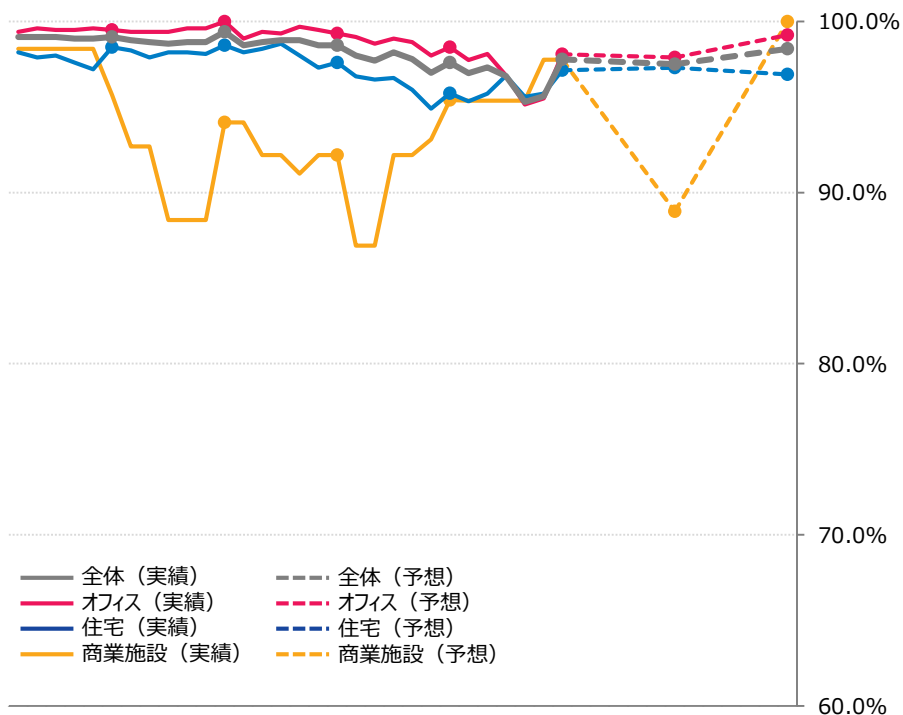
7物件 **54億**円

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

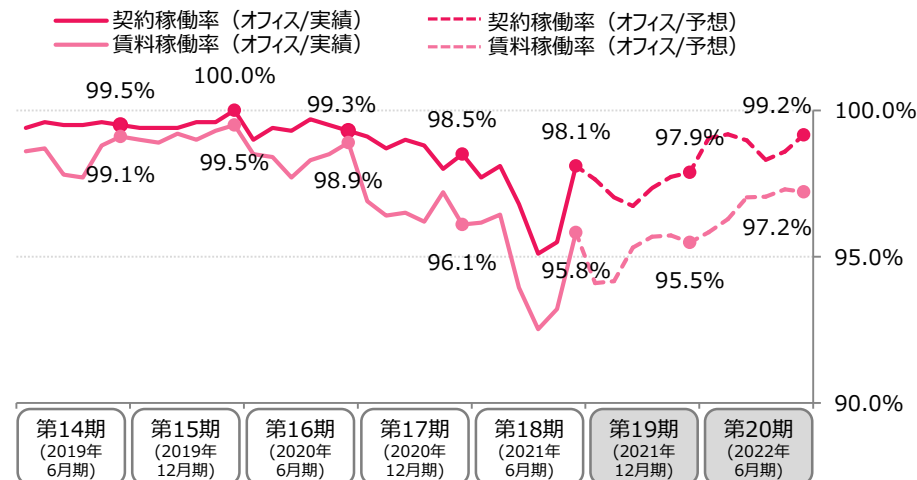
- ・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は堅調に推移
- ・フリーレントの増加により、賃料稼働率が一時的に減少傾向となるが、入居促進は順調に推移

《稼働率の推移》

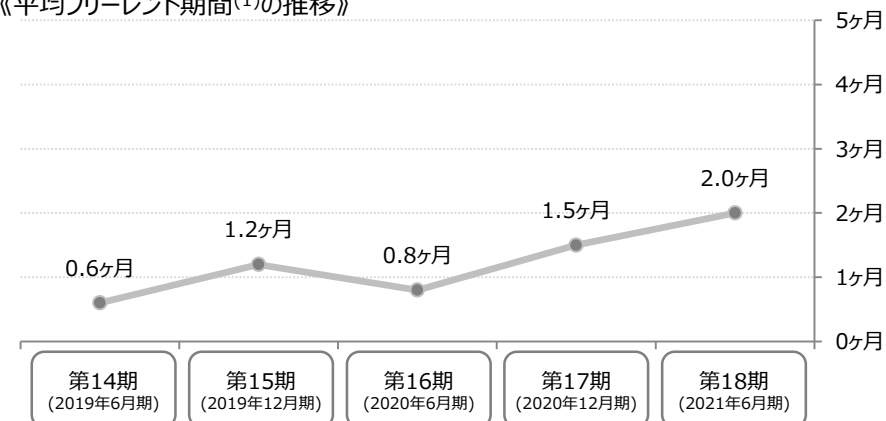


第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
99.1%	99.4%	98.6%	97.6%	97.8%	97.5%	98.4%	全体
99.5%	100.0%	99.3%	98.5%	98.1%	97.9%	99.2%	オフィス
98.5%	98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	96.9%	住宅
95.7%	94.1%	92.2%	95.4%	97.8%	88.9%	100.0%	商業施設

《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》

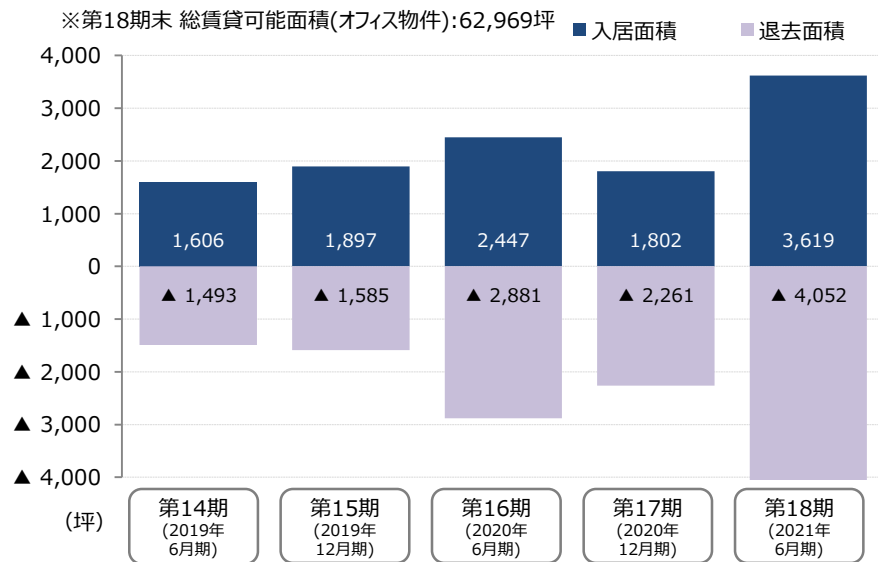


テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移

◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナの影響を受け下落

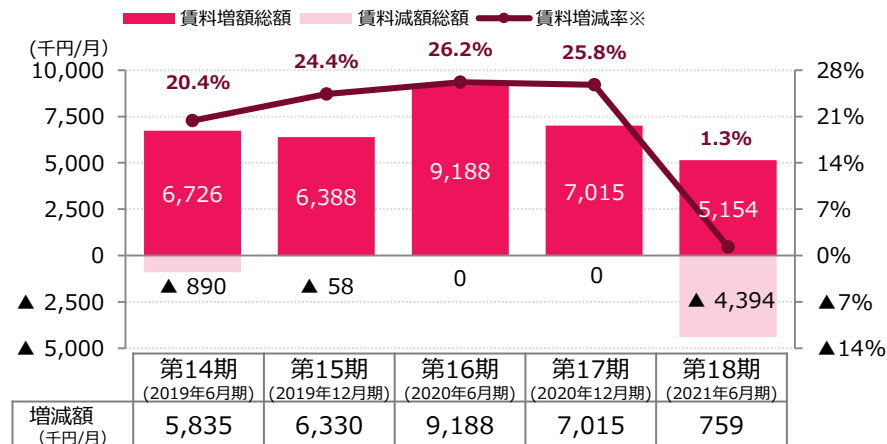
- ・第18期はオフィス退去率上昇により退去面積が入居面積を上回るが、第19期以降は退去率は3%台に低減する見込み
- ・コロナ禍においてもオフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料増減率はプラスにて推移。アフターコロナに向かう需要回復時のアップサイドに期待

《テナント入退去の推移（オフィス）》

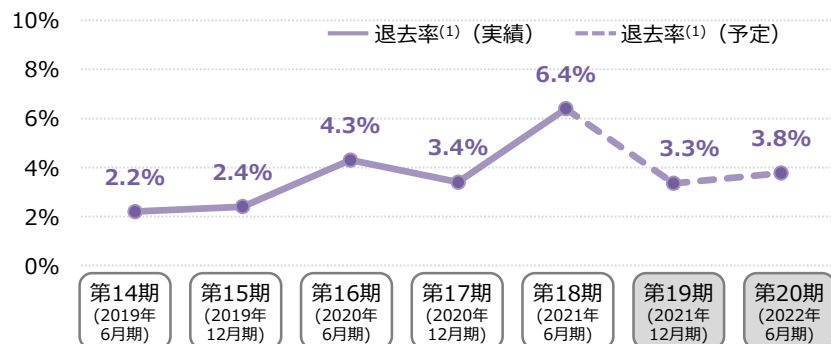


《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

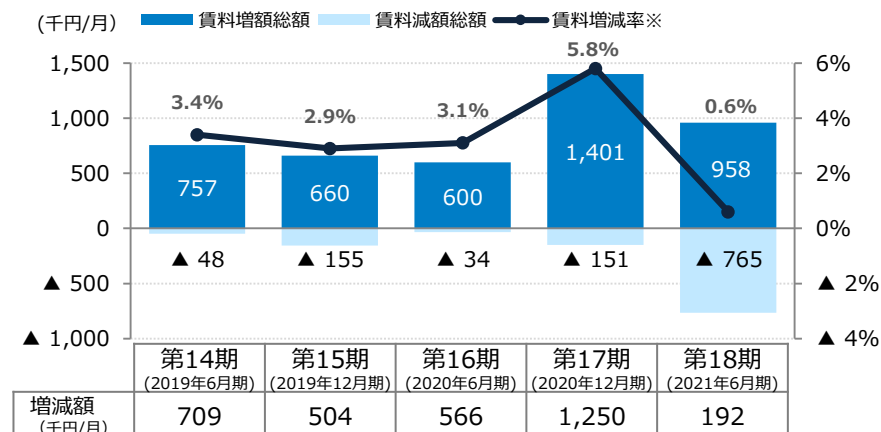
● オフィス



《退去率の推移（オフィス）》



● 住宅⁽²⁾



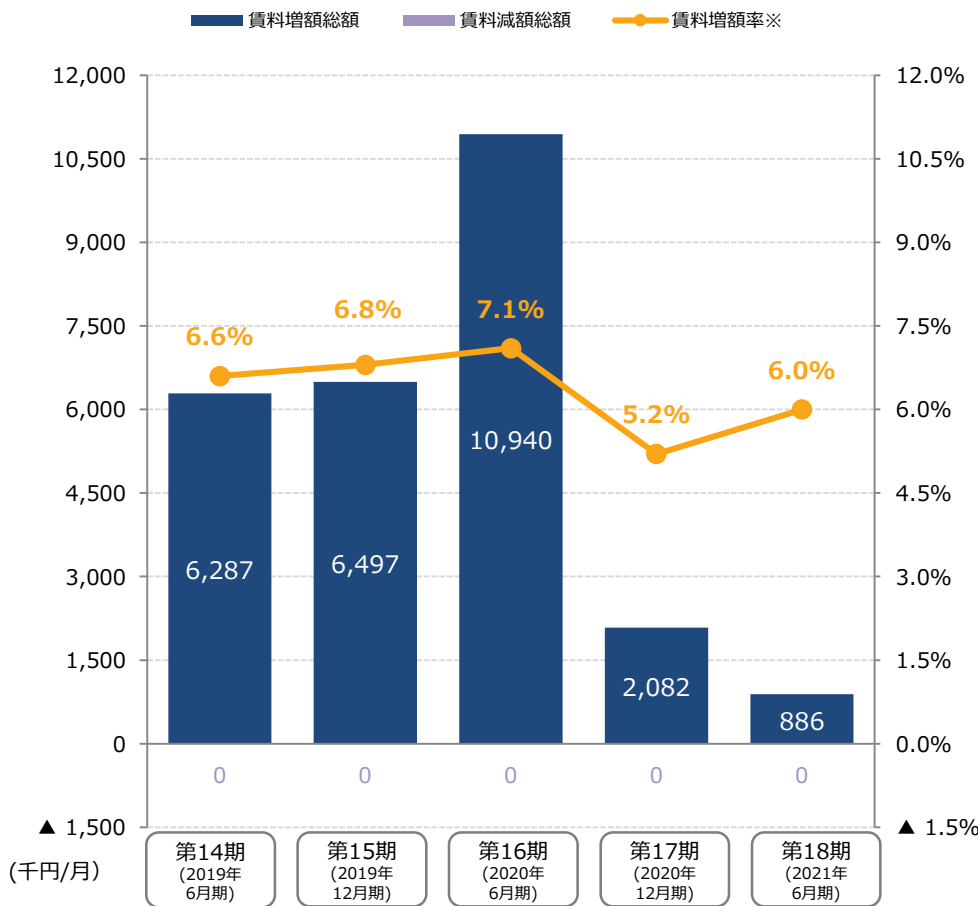
※「賃料増減率」は（（テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額）÷テナント入替前の賃料総額）として各期計算しています。

賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス）

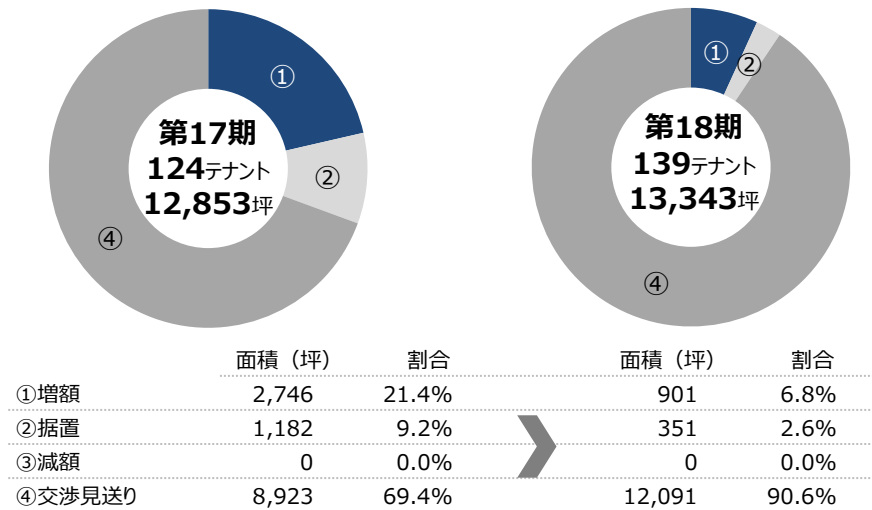
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第18期は、対象面積13,343坪（139テナント）中、6.8%にあたる901坪（9テナント）で賃料増額を実施
- ・新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の停滞のため、90.6%にあたる12,091坪（127テナント）で交渉を見送った（内、37.8%はマーケット賃料以上）

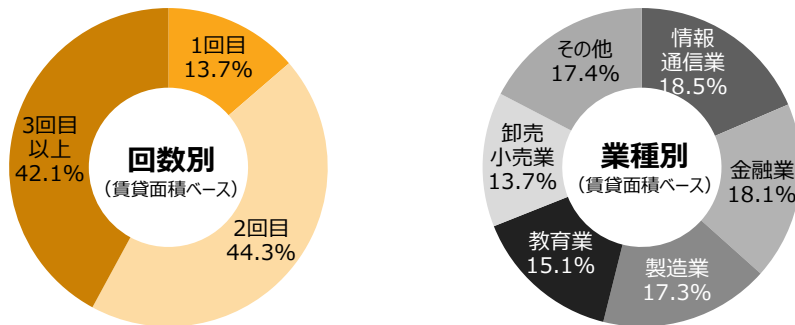
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績（面積）⁽¹⁾》



《第18期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



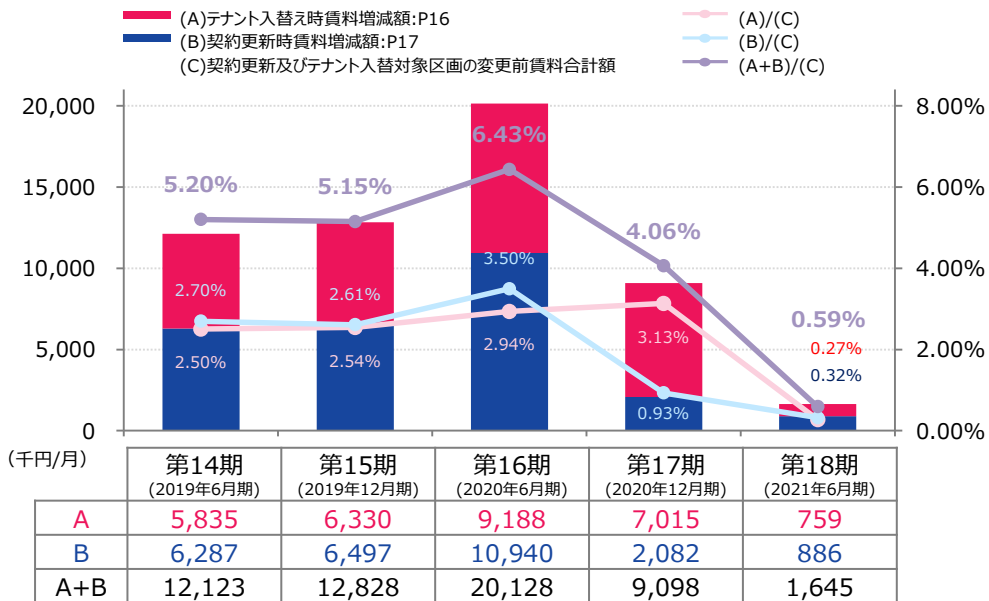
※「賃料増額率」は（（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額－賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）÷賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス）

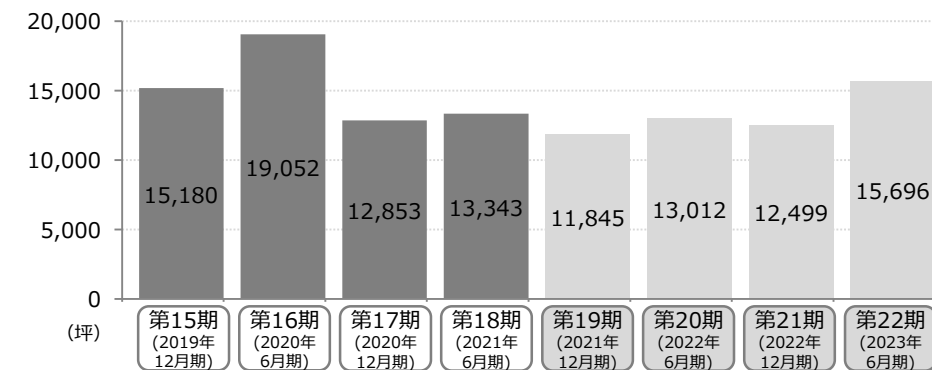
◆ マーケット賃料の調整と契約賃料の増額によりレントギャップは約3.5%縮小するが、内部成長は可能

- ・引き続き、入退去のタイミングを捉えた賃料増額を主軸とする
- ・賃料改定時の増額は、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、財務状況や業種を勘案しながら交渉を継続

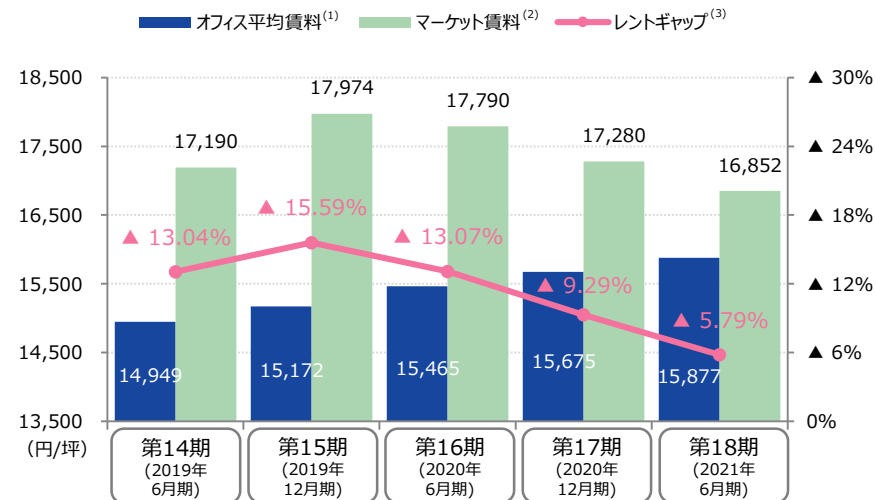
《賃料増減率の推移（オフィス）》



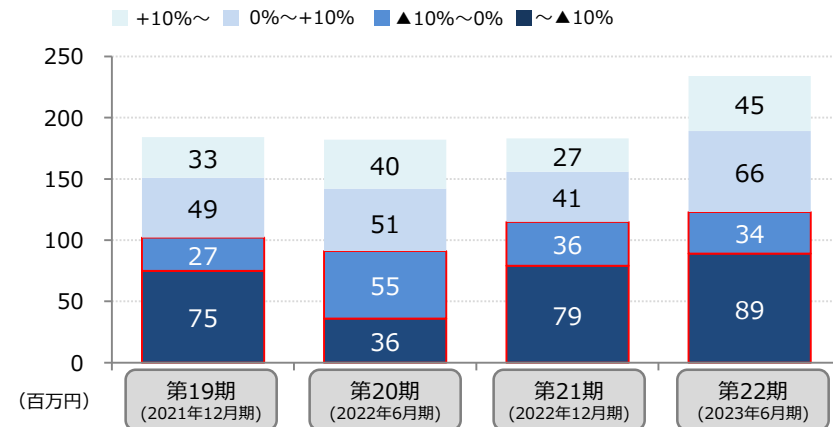
《賃料改定対象面積の推移(オフィス)》



《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



◆ 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：下記の目的にてNOI極大化に有効な投資を行う

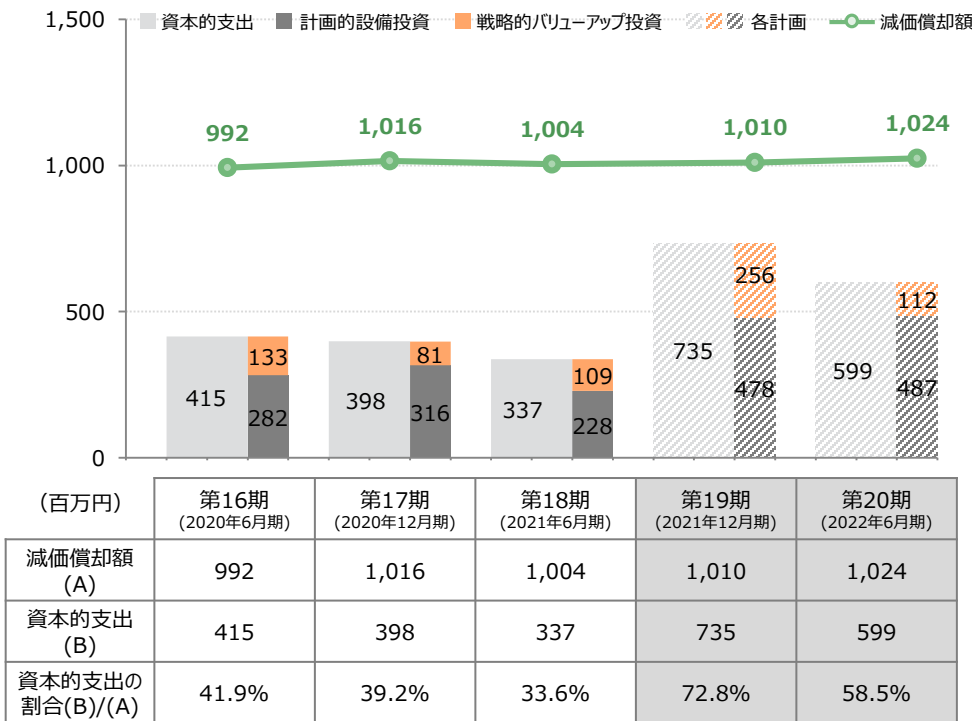
物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

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》



《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第18期（2021年6月期）の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上		コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)	主な施策	年間効果 (コスト)
(対象3物件) 携帯基地局の設置・増設	約195万円 (0円)	(対象5物件) 電気事業者の変更	約1,042万円 (0円)
(サン・名駅南ビル) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約115万円 (0円)	(対象4物件) 建物管理仕様の見直しによる管理 費用の削減	約102万円 (0円)
(FORECAST新宿SOUTH) シェアサイクル置き場設置	約114万円 (0円)		
(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約111万円 (約1,161万円)		
合計	約587万円 (約1,181万円)	合計	約1,145万円 (0円)

主な施策の年間効果合計額 約1,733万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約19円/期**

● 第19期以降に予定している主な施策

- (オフィス4物件)
空車区画の駐車場サブリース貸出による収入増
- (住宅25物件)
PPS事業者の入札を実施、切替えによるコスト削減
- (TK五反田ビル)
未利用スペースの駐車場化による収入増
- (大宮センタービル)
2階貸会議室の貸室化による収入増

《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

	施策種別	施策	年間効果額		施策種別	施策	年間効果額		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	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
	●	(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 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
	●	(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		●	(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 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7期実施分)	約890万円			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8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部クロス貸し	約118万円 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	第16期実績	●	(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約204万円 収入増
	●	(ラ・ペリエ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 収入増		●	(FORECAST高田馬場) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約270万円 収入増		●	(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 コスト減
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 コスト減		●	(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 コスト減
		年間効果合計額 (第8期実施分)	約6,382万円			年間効果合計額 (第12期実施分)	約3,128万円			年間効果合計額 (第16期実施分)	約3,738万円
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	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	第17期実績	●	(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 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 コスト減		●	(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		●	(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 収入増
	●	(対象8物件) 節水器導入	約370万円 コスト減		●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減		●	(アルデビル肥後橋) 建物管理委託先の変更仕様見直しによる管理費用の削減	約96万円 コスト減
		年間効果合計額 (第9期実施分)	約4,688万円			年間効果合計額 (第13期実施分)	約1,990万円			年間効果合計額 (第17期実施分)	約550万円
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 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	第18期実績	●	(対象5物件) 電気事業者の変更	約1,042万円 コスト減
	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減		●	(対象3物件) 携帯基地局の設置・増設	約195万円 収入増
	●	(タワーコート北品川 等) 共用部LED化	約627万円 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		●	(サン・名駅南ビル) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約115万円 収入増
		年間効果合計額 (第10期実施分)	約4,797万円			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18期実施分)	約1,733万円

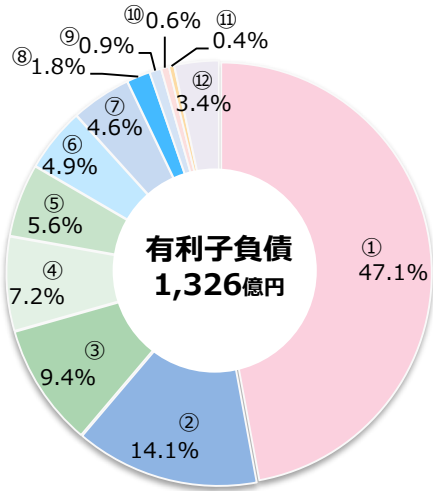
第7期から第18期までに実施したエンジニアリングマネジメント 年間効果額累計 約3.8億円

- ◆ 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を継続的に実行
 - ・第19期の100億円のリファイナンスのうち、20億円を初のグリーンボンド（10年債）で調達
- ◆ 2021年7月に格付けがA+（安定的）に上昇、今後も継続的な向上を目指す

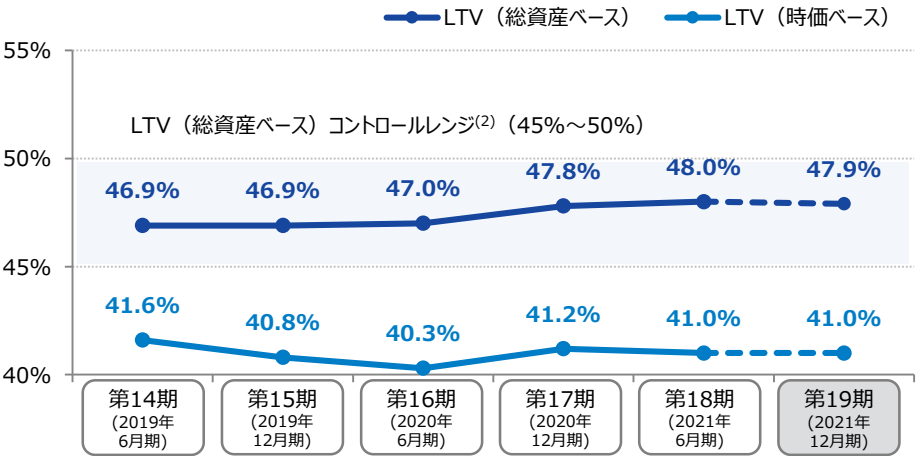
《有利子負債の状況》 (百万円)

	第16期	第17期	第18期
有利子負債総額	126,870	132,620	132,620
借入金	122,370	128,120	128,120
投資法人債	4,500	4,500	4,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	100%	98.1%	97.2%
格付け	A（ポジティブ）		
コミットメントライン	3,000		

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想⁽¹⁾》



①	三菱UFJ銀行	47.1%	借入金総額 1,281億円 (10行+1社)
②	みずほ銀行	14.1%	
③	三井住友銀行	9.4%	
④	りそな銀行	7.2%	
⑤	三井住友信託銀行	5.6%	
⑥	新生銀行	4.9%	
⑦	みずほ信託銀行	4.6%	
⑧	日本政策投資銀行	1.8%	
⑨	あおぞら銀行	0.9%	
⑩	野村信託銀行	0.6%	
⑪	明治安田生命保険	0.4%	
⑫	投資法人債	3.4%	投資法人債 総額 45億円
内訳	発行年月	年限	金額
第1回	2018年 4月	7年	10億円
第2回	2018年 4月	10年	10億円
第3回	2018年11月	10年	15億円
第4回	2019年 4月	10年	10億円

有利子負債総額 1,326億円

《第18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
8,500	5年	0.3625% (金利スワップによる固定)

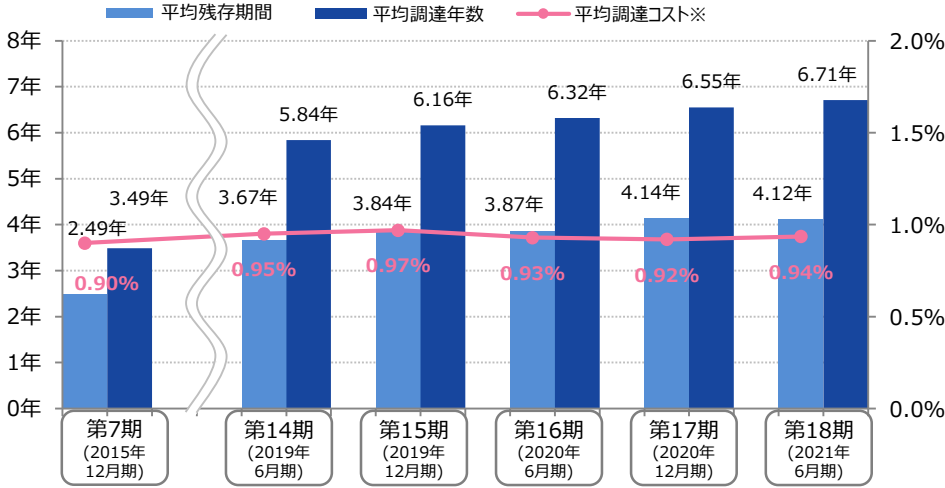
金額 (百万円)	借入 期間	利率
1,150	3年	1 か月日本円 TIBOR + 0.245%
2,950	7年	0.5012% (金利スワップによる固定)
2,400	8年	0.6303% (金利スワップによる固定)
2,000	10年	0.8130% (金利スワップによる固定)

《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所（J C R）
長期発行体格付
A+（安定的）（2021年7月）

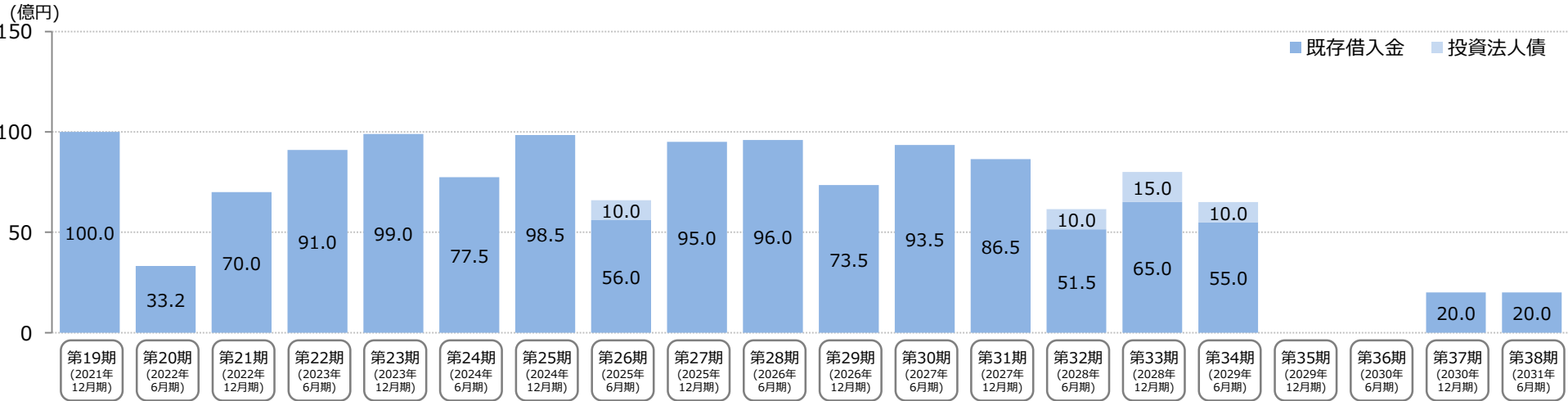
**グリーンボンドの発行
(2021年8月)**
20億円（10年債）
利率 0.670%

《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》



サステナビリティに関する取組み（サマリー）

◆ ESG活動への取組みを非常に重要な経営課題の一つと位置づけ、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努める

■ マテリアリティ（重要課題）の策定と実行

環境

- 気候変動への対応
- エネルギー効率の向上
- 水資源への対応
- 廃棄物管理
- サステナビリティに関する外部認証への対応



社会

- テナントの安心・安全の確保/快適性の向上
- コミュニティへの貢献
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示
- 人材育成・働きがいのある職場づくり



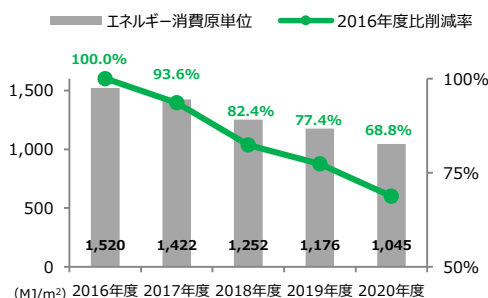
ガバナンス

- 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築
- コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底
- 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理
- 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保

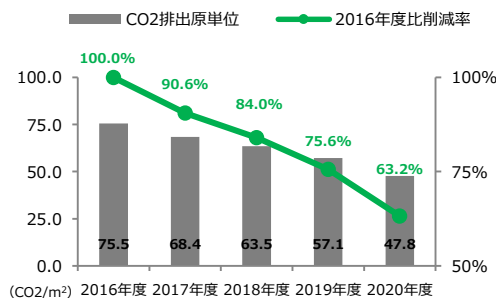


■ 環境負荷の低減

【エネルギー消費原単位の推移】



【CO2排出原単位の推移】



■ GRESBリアルエスティート評価への継続的な参加

「Green Star」を4年連続で取得
「GRESB レーティング」は「3スター」を取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

- ・ 2021年6月に、FORECAST 亀戸において DBJ Green Building認証 3スターを取得

■ 環境認証取得の状況



■ グリーンファイナンス・フレームワークの策定

- ・ 新規策定のグリーンファイナンス・フレームワークに対し、JCR（日本格付研究所）より最上位のGreen 1(F)が付与される

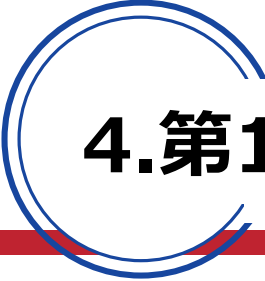
■ テナント満足度の向上

- ・ 空きスペースにシェアサイクル置き場開設
- ・ テナント向けインターネット工事
- ・ トイレ空調機導入 ほか



■ ESG開示の充実（サステナビリティレポート・GRI基準表）

- ・ 2021年4月から、本投資法人のサステナビリティレポートの開示を開始
- ・ 2021年6月から、GRIスタンダード基準表の開示を開始



4.第18期（2021年6月期）の決算関連データ

第18期（2021年6月期）決算の概要

(百万円)	第17期 (2020年12月期) 実績	第18期 (2021年6月期) 予想 (2021/2/18時点)	第18期 (2021年6月期) 実績	第18期実績 第17期実績 比較 (増減金額)	第18期実績 第18期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	10,127	9,450	9,410	▲716	▲39
賃貸事業収入	8,051	7,919	7,884	▲166	▲34
その他賃貸事業収入	753	618	610	▲142	▲7
不動産等売却益	1,318	911	911	▲407	0
受取配当金	3	1	3	0	2
営業費用	▲4,038	▲4,017	▲3,910	▲127	▲106
営業利益	6,088	5,433	5,499	▲588	66
営業外収益	3	-	0	▲2	0
営業外費用	▲647	▲643	▲641	6	2
経常利益	5,444	4,789	4,859	▲584	69
当期純利益	5,443	4,788	4,858	▲584	69
1口当たり分配金	12,100円	10,643円	10,800円	▲1,300円	157円
NOI	6,664	6,383	6,457	▲207	73
1口当たりFFO ⁽¹⁾	11,439円	10,858円	11,025円	▲414円	167円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

◆ 第17期（2020年12月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲716
・賃貸事業収入の減少	▲166（一部解約による収入減）
・水道光熱費収入の減少	▲71（季節要因、稼働低下等）
・雑収入の減少	▲69（原状回復費・違約金・補助金の剥落等）
・不動産等売却益の減少	▲407（目白NTビル、他2物件の売却益の剥落）
・その他	▲0
◆ 営業費用の減少	+127
・建物管理委託費の減少	+19
・水道光熱費の減少	+72
・租税公課の減少	+8（物件入替え）
・減価償却費の減少	+12（物件入替え）
・固定資産除却損の増加	▲3
・信託報酬の増加	▲7（物件増、PM変更等）
・リース費用の増加	▲69
・その他賃借料の減少	+3
・その他支出の減少	+70（借地更新料の剥落等）
・資産運用報酬の減少	+8（NOI・DPU増加率低下等）
・その他手数料の増加	▲6
・控除対象外消費税の減少	+15
・その他	+3
◆ 営業外費用の減少	+6
・支払利息の増加	▲7（17期に実施した新規借入が通期寄与）
・借入関連費用の減少	+18（新規借入の不発生）
・その他	▲4

◆ 第18期（2021年6月期）（2021/2/18時点）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲39
・賃貸事業収入の減少	▲34
・水道光熱費収入の増加	+7
・雑収入の減少	▲15
・その他	+2
◆ 営業費用の減少	+106
・建物管理委託費の減少	+5
・水道光熱費の増加	▲5
・修繕費の減少	+102
・固定資産除却損の増加	▲5
・リース費用の減少	+22
・その他支出の増加	▲5
・資産運用報酬の増加	▲4（NOI・DPUの増加）
・その他	▲2

第19期（2021年12月期）及び第20期（2022年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第18期 (2021年6月期) 実績	第19期 (2021年12月期) 予想	第20期 (2022年6月期) 予想	第19期予想 第18期実績 比較 (増減金額)	第20期予想 第19期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	9,410	10,042	8,513	631	▲1,528
賃貸事業収入	7,884	7,835	7,935	▲49	99
その他賃貸事業収入	610	601	575	▲9	▲26
不動産等売却益	911	1,602	-	690	▲1,602
受取配当金	3	3	3	▲0	▲0
営業費用	▲3,910	▲4,138	▲3,933	▲227	204
営業利益	5,499	5,904	4,579	404	▲1,324
営業外収益	0	-	-	▲0	-
営業外費用	▲641	▲655	▲642	▲13	13
経常利益	4,859	5,249	3,937	389	▲1,311
当期純利益	4,858	5,248	3,936	390	▲1,311
1口当たり分配金	10,800円	11,665円	8,750円	865円	▲2,915円
NOI	6,457	6,226	6,464	▲231	238
1口当たりFFO	11,025円	10,369円	11,034円	▲656円	665円
運用日数	181日	184日	181日	-	-

◆ 第18期（2021年6月期）実績と第19期（2021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	+631
・賃貸事業収入の減少	▲49（物件入替えによるNOIの低下等）
・水道光熱費収入の増加	+16（季節要因等）
・雑収入の減少	▲24（解約違約金▲4等）
・不動産等売却益の増加	+690
・その他	▲1
◆ 営業費用の増加	▲227
・建物管理委託費の減少	+10
・水道光熱費の増加	▲42（季節要因等）
・修繕費の増加	▲133（原状回復費用▲24等）
・租税公課の減少	+16
・減価償却費の増加	▲6
・リース費用の減少	+24（解約の減少等）
・その他支出の増加	▲56（借地更新料等）
・鑑定手数料等の増加	▲7
・広告宣伝費の増加	▲16
・控除対象外消費税の増加	▲25
・その他	▲9

◆ 営業外費用の増加 ▲13（支払利息の増加等）

◆ 第19期（2021年12月期）予想と第20期（2022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	▲1,528
・賃貸事業収入の増加	+99（稼働率の回復等）
・水道光熱費収入の減少	▲41（季節要因等）
・雑収入の増加	+15（BELS補助金等）
・不動産等売却益の減少	▲1,602
・その他	▲0
◆ 営業費用の減少	+204
・水道光熱費の減少	+26（季節要因等）
・修繕費の減少	+108（原状回復費の剥落等）
・租税公課の増加	▲43
・減価償却費の増加	▲13
・リース費用の減少	+14
・その他支出の減少	+54（借地更新料の剥落等）
・資産運用報酬の増加	▲21
・広告宣伝費の減少	+10
・控除対象外消費税の減少	+45
・その他	+20
◆ 営業外費用の減少	+13
・借入関連費用の減少	+14（営業日数の減少等）
・投資法人債関連費用の増加	▲1

第19期（2021年12月期）業績予想の概要

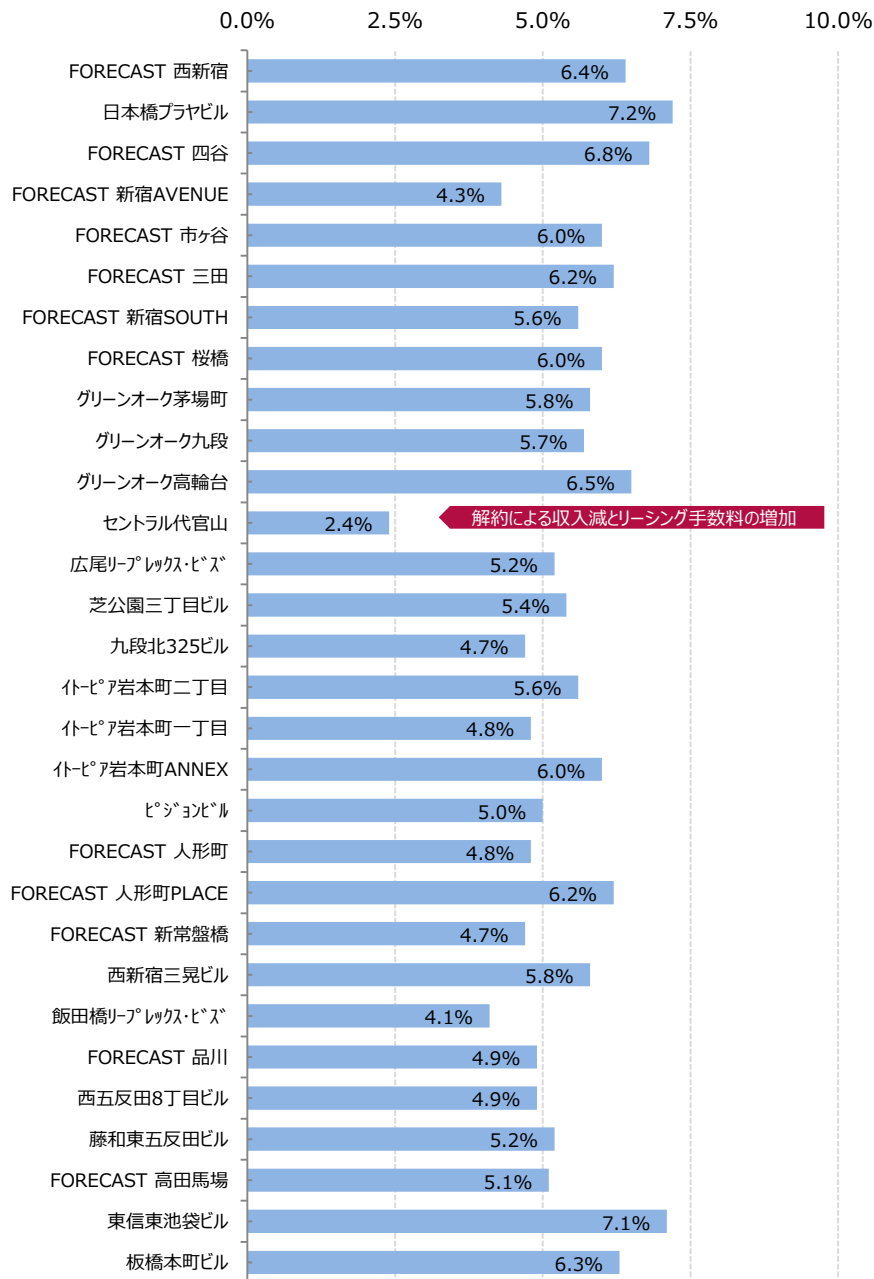
(百万円)	第19期 (2021年12月期) 当初予想 (2021/2/18時点)	第19期 (2021年12月期) 予想 (2021/8/17時点)	第19期予想 第19期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,857	10,042	1,184
賃貸事業収入	7,951	7,835	▲115
その他賃貸事業収入	629	601	▲28
不動産等売却益	267	1,602	1,334
受取配当金	9	3	▲6
営業費用	▲4,006	▲4,138	▲131
営業利益	4,851	5,904	1,053
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲672	▲655	16
経常利益	4,179	5,249	1,070
当期純利益	4,178	5,248	1,070
1口当たり分配金	9,286円	11,665円	2,379円
NOI	6,468	6,226	▲242
1口当たりFFO	10,959円	10,369円	▲590円
運用日数（日）	184日	184日	-

◆ 第19期（2021年12月期）の当初予想（2021年2月18日時点）との比較（b-a）

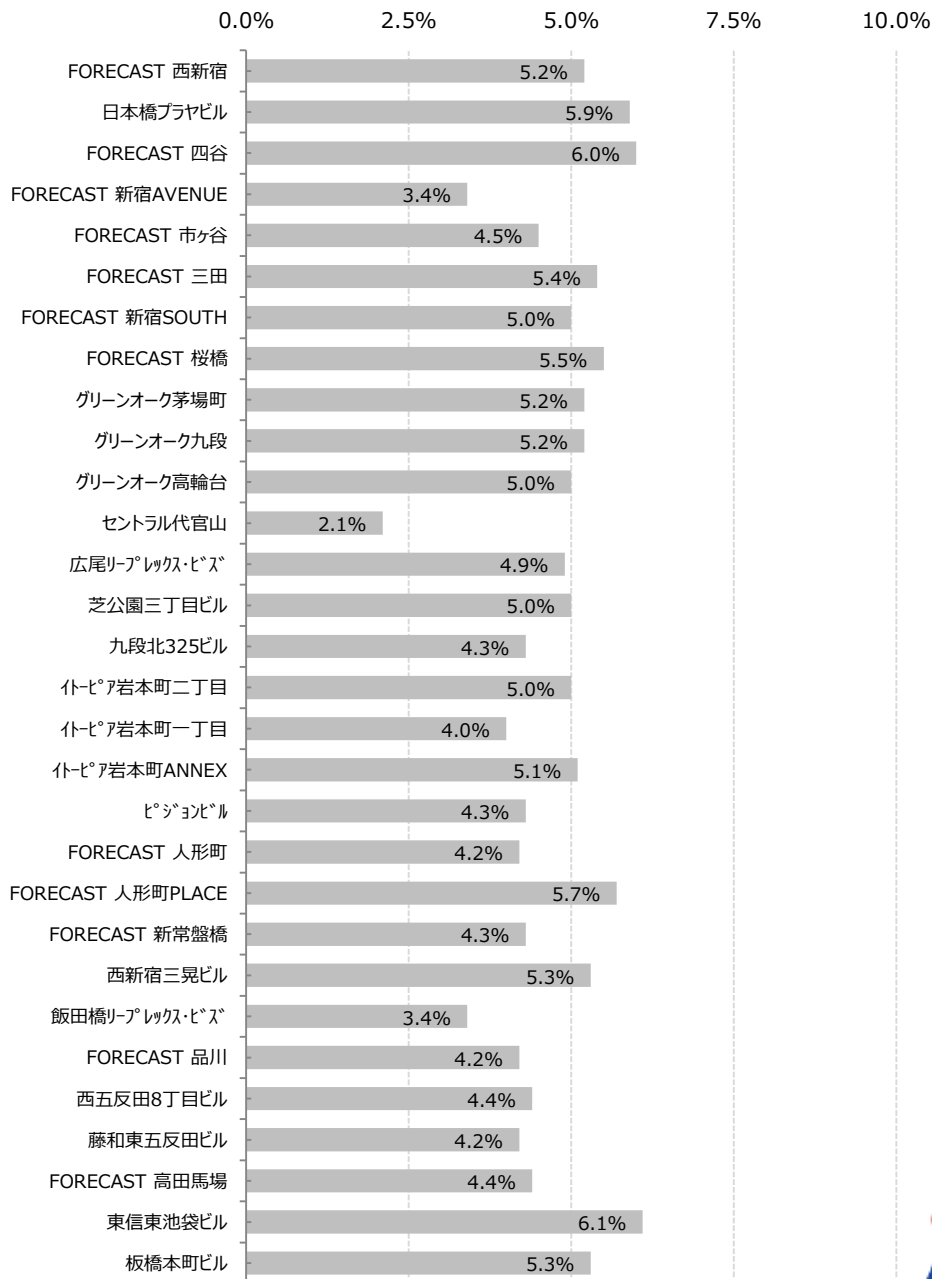
変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+1,184
・賃貸事業収入の減少	▲115
・水道光熱費収入の減少	▲28（物件入替え等）
・不動産等売却益の増加	+1,334
・受取配当金の減少	▲6
・その他	▲1
◆ 営業費用の増加	▲131
・建物管理委託費の減少	+13（物件入替え等）
・水道光熱費の増加	▲18（燃料調整単価の上昇等）
・修繕費の増加	▲74
・租税公課の減少	+11（物件入替え等）
・固定資産除却損の減少	+3
・リーシング費用の増加	▲8（物件入替え▲5等）
・その他支出の増加	▲23（開業支援金等）
・資産運用報酬の減少	+18
・その他手数料の増加	▲7（BELS認証費用等）
・控除対象外消費税の増加	▲43
・その他	▲2
◆ 営業外費用の減少	+16
・借入関連費用の減少	+23
・投資法人債関連費用の増加	▲6

物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第18期末時点帳簿価格)

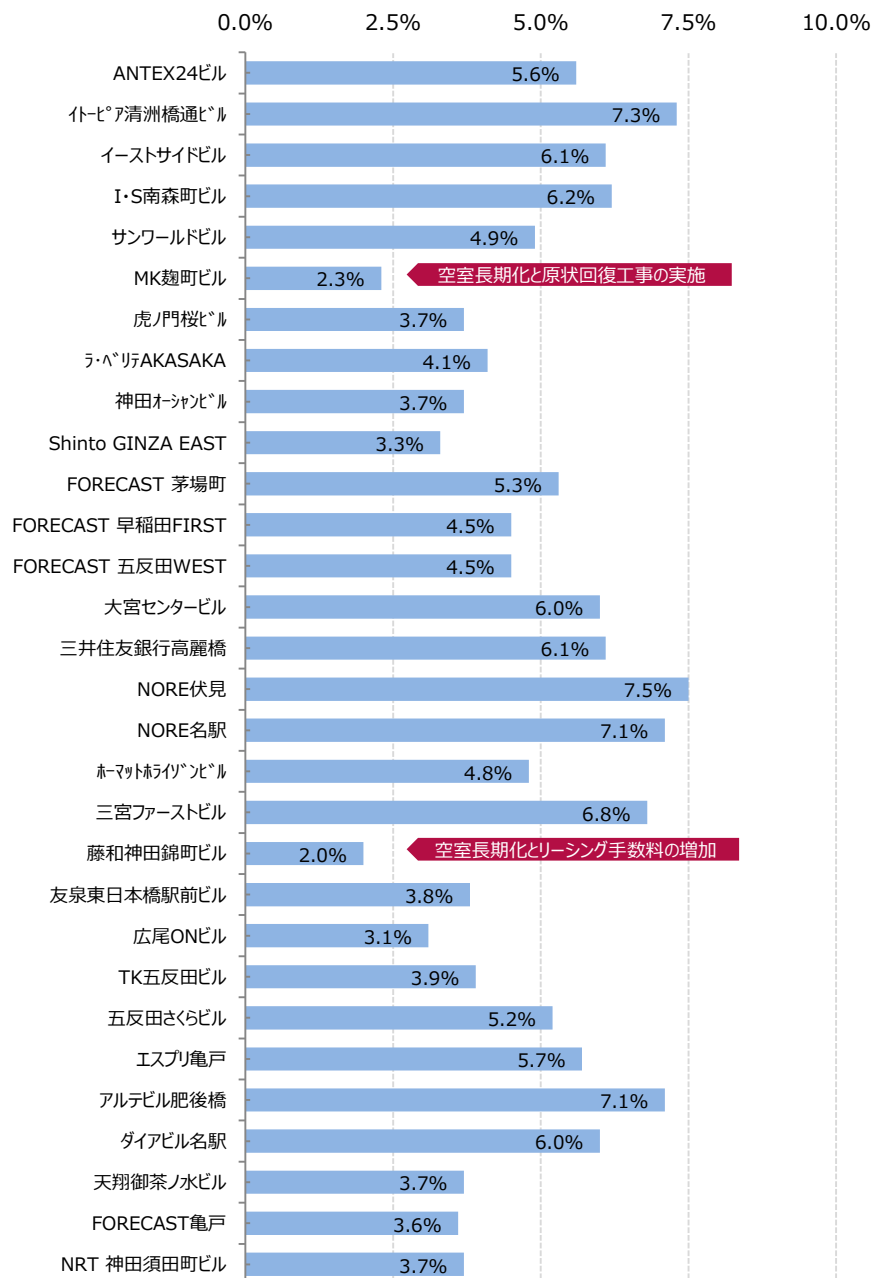


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第18期末時点帳簿価格)

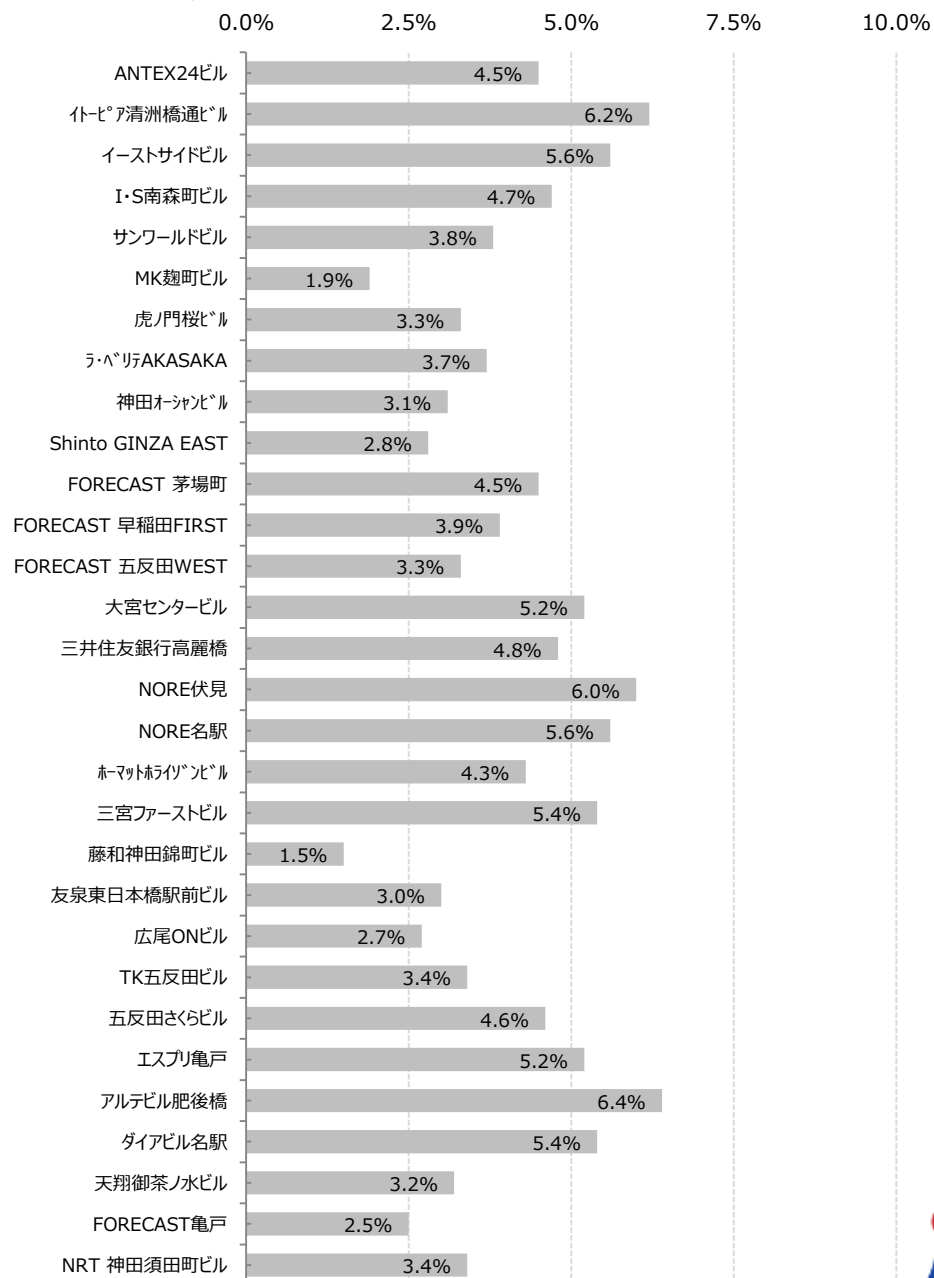


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第18期末時点帳簿価格)

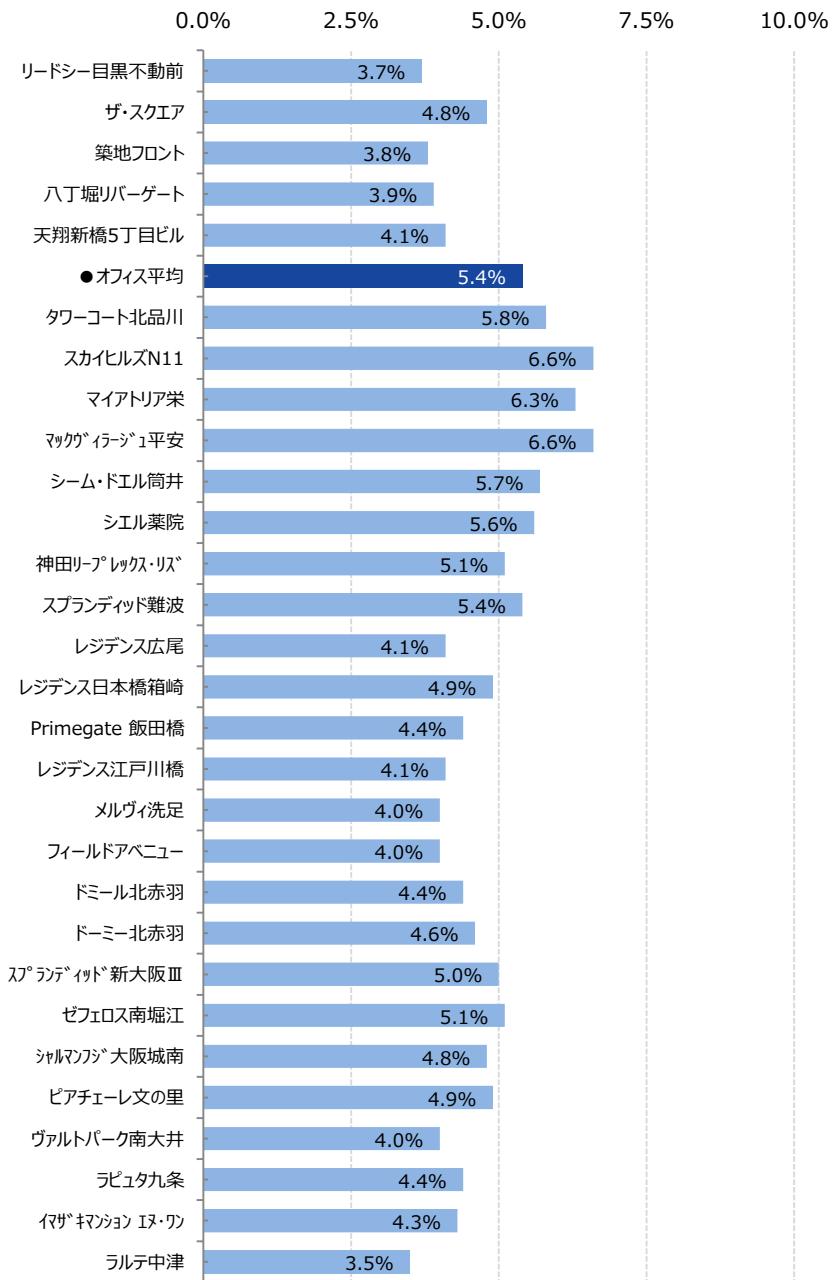


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第18期末時点帳簿価格)

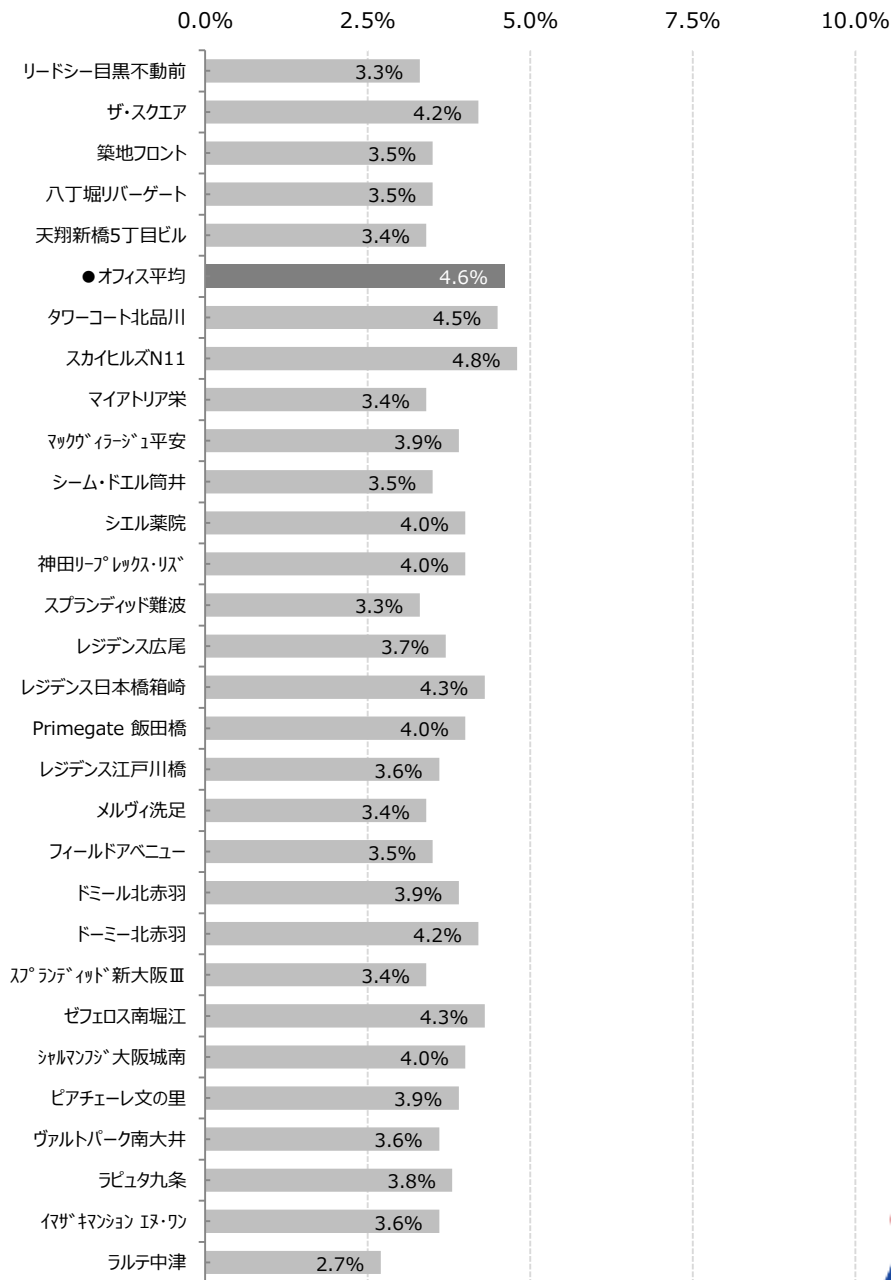


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第18期末時点帳簿価格)

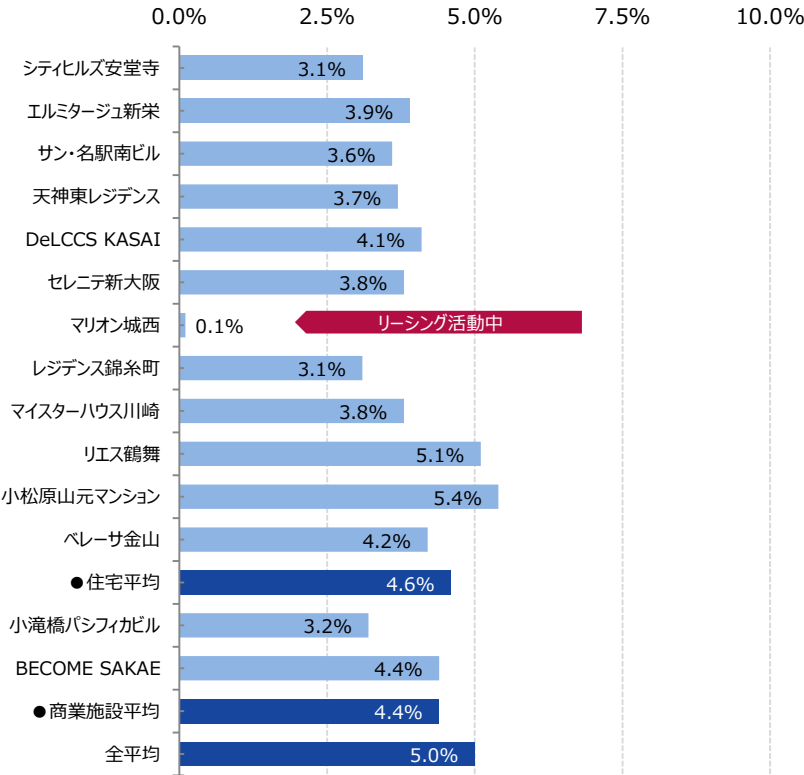


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第18期末時点帳簿価格)

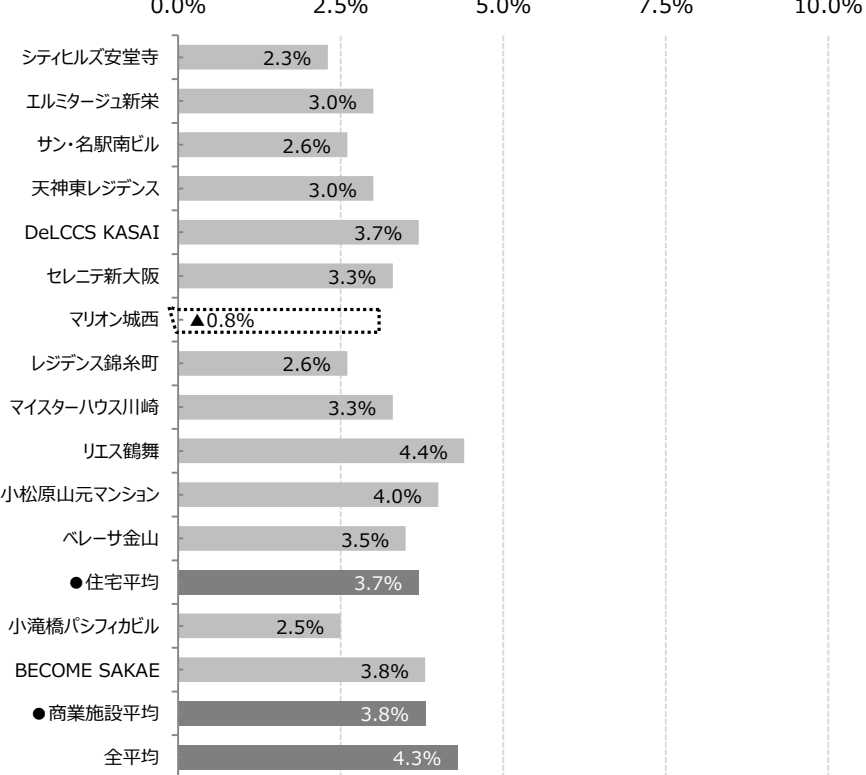


物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第18期末時点帳簿価格)



■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第18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17期末 (2020年12月)			第18期末 (2021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	67	233,400	37,529	65	229,320	38,220
住宅	31	61,929	7,415	36	67,163	8,787
商業	2	8,280	140	2	8,270	155
合計	100	303,609	45,085	103	304,753	47,162

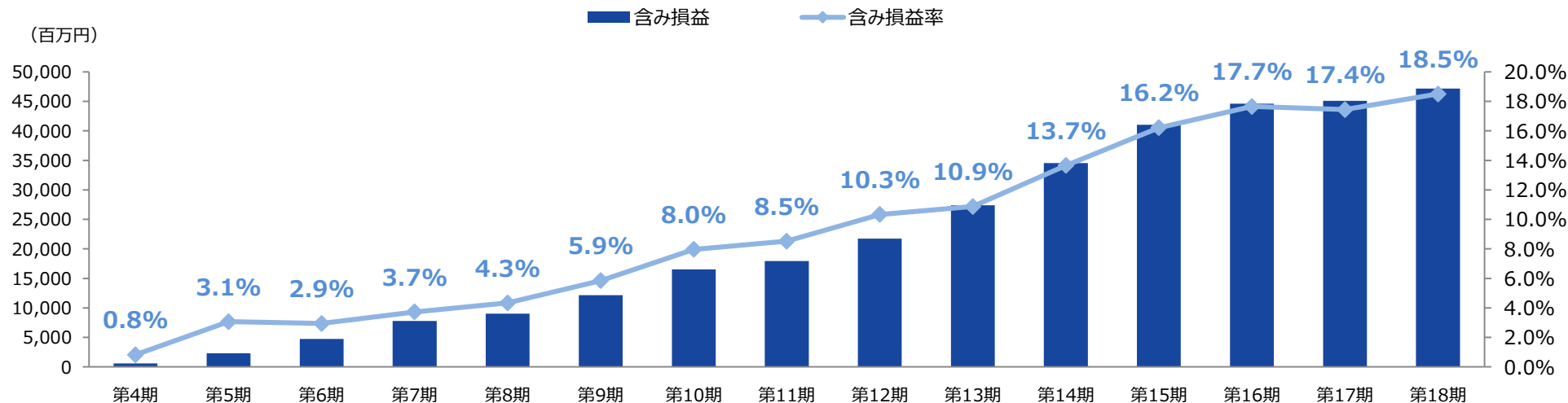
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第17期末	第18期末
低下	7 物件	25 物件
維持	79 物件	72 物件
上昇	1 物件	0 物件

鑑定評価	第17期末	第18期末
上昇	17 物件	55 物件
維持	65 物件	37 物件
下落	5 物件	5 物件

※「鑑定CAP」は、直接還元法による還元利回りを指します。

◆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18期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第18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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第17期末 (百万円)	第18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18期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,101	1,088	3,160	3,190	30	3.8%	3.4%	4.0%	5.5%		○	
A-2	日本橋プラザビル	2,130	1,974	555	2,520	2,530	10	4.3%	4.1%	4.5%	5.3%			○
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,352	617	1,970	1,970	0	3.8%	3.6%	4.0%	5.5%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,130	1,999	8,110	8,130	20	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%			○
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,400	1,999	6,400	6,400	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.8%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,712	677	2,380	2,390	10	3.7%	3.5%	3.9%	5.1%			○
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,665	3,534	18,100	18,200	100	3.5%	3.2%	3.7%	4.7%			○
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,982	837	6,800	6,820	20	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%			○
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,979	620	3,580	3,600	20	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%			○
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	630	3,530	3,540	10	3.6%	3.4%	3.8%	4.9%			○
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,141	818	2,970	2,960	▲ 10	4.0%	3.8%	4.2%	5.4%		○	
A-14	セントラル代官山	3,510	3,691	118	3,760	3,810	50	3.5%	3.3%	3.7%	3.9%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,853	576	3,410	3,430	20	3.8%	3.6%	4.0%	4.7%			○
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,353	2,846	10,200	10,200	0	3.6%	3.4%	3.8%	5.2%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,974	275	2,220	2,250	30	3.6%	3.4%	3.8%	4.6%			○
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,883	416	3,290	3,300	10	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	2,753	216	2,970	2,970	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%			
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,223	396	2,580	2,620	40	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%			○
A-24	ピジョンビル	2,837	2,915	144	3,040	3,060	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%			○
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,115	74	2,190	2,190	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%			
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,640	459	2,080	2,100	20	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%			○
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,109	230	2,310	2,340	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%		○	
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,230	419	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	1,282	297	1,550	1,580	30	3.6%	3.4%	3.8%	4.7%		○	
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	55	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	2,264	395	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	2,085	354	2,430	2,440	10	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%			○

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第18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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第17期末 (百万円)	第18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18期末						
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,865	614	6,450	6,480	30	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			○
A-35	東信東池袋ビル	979	986	153	1,140	1,140	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.9%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,046	553	3,600	3,600	0	4.5%	4.2%	4.7%	5.7%			
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,761	168	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	1,696	333	2,020	2,030	10	4.3%	4.1%	4.6%	6.0%			○
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,372	267	1,640	1,640	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.7%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,360	449	2,810	2,810	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.7%			
A-42	サンワールドビル	1,200	1,271	38	1,300	1,310	10	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%			○
A-44	M K 麹町ビル	1,781	1,869	300	2,170	2,170	0	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,276	613	4,890	4,890	0	3.3%	3.0%	3.4%	4.1%			
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,132	307	2,440	2,440	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.5%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,475	324	1,790	1,800	10	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,347	102	1,450	1,450	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,092	247	3,320	3,340	20	4.1%	3.8%	4.2%	4.8%			○
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,799	200	5,000	5,000	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%			
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,518	731	8,240	8,250	10	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%	○		
A-52	大宮センタービル	15,585	15,382	5,917	20,900	21,300	400	4.1%	3.9%	4.3%	5.7%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,968	511	3,450	3,480	30	4.2%	4.0%	4.4%	5.4%			○
A-54	NORE伏見	2,840	2,670	1,449	4,090	4,120	30	4.2%	4.0%	4.4%	6.3%			○
A-55	NORE名駅	2,520	2,374	1,405	3,750	3,780	30	4.3%	4.1%	4.5%	6.7%			○
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,702	967	7,620	7,670	50	3.5%	3.3%	3.7%	4.2%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,436	173	1,600	1,610	10	4.9%	4.7%	5.1%	6.3%			○
A-58	藤和神田錦町ビル	960	980	79	1,060	1,060	0	4.2%	3.4%	4.3%	4.8%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,209	50	1,250	1,260	10	4.2%	3.9%	4.3%	4.8%			○
A-60	広尾ONビル	2,392	2,419	310	2,710	2,730	20	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%			○
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,433	▲ 13	4,500	4,420	▲ 80	3.8%	3.5%	3.9%	4.2%		○	
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,496	213	1,700	1,710	10	4.1%	3.6%	4.2%	5.0%			○
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,276	43	1,320	1,320	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.0%			

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第18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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第17期末 (百万円)	第18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18期末						
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,467	332	1,800	1,800	0	4.3%	4.1%	4.5%	6.3%			
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,185	104	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	1,857	32	1,890	1,890	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,645	174	2,820	2,820	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%			
A-68	NRT 神田須田町ビル	1,311	1,365	▲ 15	1,350	1,350	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,236	▲ 6	1,230	1,230	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.4%			
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,095	44	1,140	1,140	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%			
A-71	築地フロント	825	838	181	1,010	1,020	10	3.8%	3.5%	3.9%	4.8%			○
A-72	八丁堀リバーゲート	835	846	173	1,020	1,020	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.7%			
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	1,200	1,217	22	-	1,240	-	3.6%	3.3%	3.7%	3.8%			
	オフィス小計	187,750	191,099	38,220	227,000	229,320	1,080				5.0%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,624	5,075	15,300	15,700	400	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,609	250	1,870	1,860	▲ 10	5.0%	4.8%	5.2%	6.6%			○
B-04	マイアトリア栄	1,110	980	339	1,290	1,320	30	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%	○		
B-05	マックヴィラージュ平安	785	704	256	947	961	14	4.6%	4.4%	4.8%	6.0%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	657	137	793	795	2	4.5%	4.3%	4.7%	5.5%	○		
B-07	シエル薬院	640	605	168	774	774	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.4%			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,722	387	2,070	2,110	40	3.8%	3.5%	4.0%	4.6%	○		
B-09	スブランドィッド難波	3,502	3,222	817	3,980	4,040	60	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,607	252	2,790	2,860	70	3.6%	3.4%	3.8%	4.1%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,423	246	1,630	1,670	40	4.0%	3.5%	3.9%	5.3%	○		
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,226	403	5,380	5,630	250	3.7%	3.4%	3.8%	4.1%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,242	47	1,260	1,290	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%	○		
B-14	メルヴィ洗足	740	747	20	753	768	15	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%	○		
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,131	28	3,150	3,160	10	3.9%	3.6%	4.0%	4.0%			○
B-16	ドミール北赤羽	785	802	29	808	832	24	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%	○		

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第18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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第17期末 (百万円)	第18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18期末						
B-17	ドーミー北赤羽	986	993	56	1,030	1,050	20	4.2%	4.0%	4.4%	4.6%	○		
B-18	スブランドィッド新大阪Ⅲ	2,428	2,362	277	2,580	2,640	60	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,614	135	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	907	21	911	929	18	4.2%	4.0%	4.4%	4.5%	○		
B-21	ピアチェーレ文の里	571	568	25	581	594	13	4.5%	4.3%	4.7%	5.0%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	751	▲ 16	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,607	▲ 106	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	1,261	▲ 51	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%			
B-25	ラルテ中津	565	604	▲ 27	575	577	2	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,858	1	1,860	1,860	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,224	15	1,220	1,240	20	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%	○		
B-28	サン・名駅南ビル	950	982	37	1,010	1,020	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
B-29	天神東レジデンス	913	976	▲ 25	932	951	19	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○		
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,353	▲ 3	1,350	1,350	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.6%			
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,177	▲ 27	1,150	1,150	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.4%			
B-32	マリオン城西	729	753	▲ 33	739	720	▲ 19	4.4%	4.2%	4.6%	4.5%		○	
B-33	レジデンス錦糸町	700	722	9	-	732	-	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-34	マイスターハウス川崎	709	732	▲ 0	-	732	-	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%			
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,121	78	-	1,200	-	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%			
B-36	小松原山元マンション	670	737	▲ 43	-	694	-	5.3%	5.1%	5.5%	6.0%			
B-37	ペレーサ金山	702	754	3	-	758	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%			
	住宅小計	59,212	58,375	8,787	61,929	67,163	1,118				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,377	52	3,440	3,430	▲ 10	3.7%	3.5%	3.9%	3.9%		○	
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,737	102	4,840	4,840	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
	商業施設小計	8,120	8,114	155	8,280	8,270	▲ 10				4.0%			
	全体合計	255,083	257,590	47,162	297,209	304,753	2,188				4.9%			

貸借対照表

単位 (千円)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	10,247,663	10,216,985	▲ 30,677
信託現金及び信託預金	6,166,218	6,036,298	▲ 129,920
営業未収入金	84,245	87,954	3,708
前払費用	462,361	473,755	11,393
未収還付法人税等	203	271	67
その他	10,778	9,745	▲ 1,033
貸倒引当金	▲ 0	▲ 0	0
流動資産合計	16,971,472	16,825,011	▲ 146,460
固定資産			
有形固定資産			
建物	266,294	266,294	0
減価償却累計額	▲ 17,517	▲ 21,625	▲ 4,108
建物 (純額)	248,776	244,668	▲ 4,108
信託建物	61,828,367	61,856,016	27,649
減価償却累計額	▲ 10,046,633	▲ 10,701,124	▲ 654,490
信託建物 (純額)	51,781,733	51,154,891	▲ 626,841
信託構築物	213,877	219,057	5,180
減価償却累計額	▲ 61,281	▲ 66,739	▲ 5,458
信託構築物 (純額)	152,595	152,318	▲ 277
信託機械及び装置	493,359	457,818	▲ 35,541
減価償却累計額	▲ 126,089	▲ 120,600	5,489
信託機械及び装置 (純額)	367,270	337,217	▲ 30,052
信託工具、器具及び備品	229,842	265,493	35,650
減価償却累計額	▲ 78,076	▲ 88,986	▲ 10,909
信託工具、器具及び備品 (純額)	151,765	176,506	24,740
信託土地	187,903,184	187,607,130	▲ 296,053
有形固定資産合計	240,605,325	239,672,733	▲ 932,592
無形固定資産			
借地権	1,251,662	1,251,662	0
信託借地権	16,661,609	16,661,609	0
その他	4,561	4,368	▲ 193
無形固定資産合計	17,917,832	17,917,639	▲ 193
投資その他の資産			
投資有価証券	123,565	123,888	322
敷金及び保証金	10,160	10,197	37
長期前払費用	1,483,616	1,492,457	8,840
繰延税金資産	2	2	0
その他	42,058	43,303	1,244
投資その他の資産合計	1,659,403	1,669,849	10,446
固定資産合計	260,182,561	259,260,222	▲ 922,339
繰延資産			
投資法人債発行費	38,424	35,685	▲ 2,739
繰延資産合計	38,424	35,685	▲ 2,739
資産合計	277,192,458	276,120,919	▲ 1,071,539

単位 (千円)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	952,062	671,379	▲ 280,683
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	13,320,000	▲ 5,180,000
未払費用	276,507	269,886	▲ 6,620
未払消費税等	260,764	369,292	108,528
前受金	1,464,987	1,442,023	▲ 22,964
その他	846,844	635,199	▲ 211,645
流動負債合計	22,301,168	16,707,781	▲ 5,593,386
固定負債			
投資法人債	4,500,000	4,500,000	0
長期借入金	109,620,000	114,800,000	5,180,000
預り敷金及び保証金	75,861	75,861	0
信託預り敷金及び保証金	8,713,471	8,641,513	▲ 71,958
その他	3,221	2,712	▲ 508
固定負債合計	122,912,555	128,020,088	5,107,532
負債合計	145,213,723	144,727,869	▲ 485,853
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 (▲)	5,463,133	4,877,448	▲ 585,685
剰余金合計	5,463,133	4,877,448	▲ 585,685
投資主資本合計	131,978,735	131,393,050	▲ 585,685
純資産合計	131,978,735	131,393,050	▲ 585,685
負債純資産合計	277,192,458	276,120,919	▲ 1,071,539

損益計算書

単位 (千円)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	8,051,460	7,884,937	▲ 166,522
その他賃貸事業収入	753,488	610,740	▲ 142,747
不動産等売却益	1,318,589	911,212	▲ 407,376
受取配当金	3,598	3,914	315
営業収益合計	10,127,137	9,410,805	▲ 716,331
営業費用			
賃貸事業費用	3,159,450	3,048,901	▲ 110,548
資産運用報酬	643,830	634,901	▲ 8,929
資産保管手数料	10,358	10,429	71
一般事務委託手数料	41,943	42,366	422
役員報酬	2,400	2,400	0
会計監査人報酬	13,950	14,400	450
その他営業費用	166,651	157,526	▲ 9,125
営業費用合計	4,038,583	3,910,925	▲ 127,658
営業利益	6,088,553	5,499,880	▲ 588,672
営業外収益			
受取利息	72	80	7
未払分配金戻入	3,260	734	▲ 2,525
還付加算金	1	-	▲ 1
営業外収益合計	3,334	815	▲ 2,519
営業外費用			
支払利息	334,839	342,542	7,702
投資法人債利息	17,467	17,207	▲ 259
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	0
融資関連費用	292,712	279,038	▲ 13,674
その他	34	33	▲ 0
営業外費用合計	647,792	641,560	▲ 6,231
経常利益	5,444,094	4,859,134	▲ 584,960
税引前当期純利益	5,444,094	4,859,134	▲ 584,960
法人税、住民税及び事業税	657	667	9
法人税等調整額	2	▲ 0	▲ 3
法人税等合計	660	667	6
当期純利益	5,443,434	4,858,467	▲ 584,966

営業成績及び財産状況の推移

		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)
営業収益	(百万円)	8,982	8,634	8,658	10,127	9,410
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,488)	(8,628)	(8,651)	(8,804)	(8,495)
営業費用	(百万円)	4,027	3,992	3,884	4,038	3,910
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,168)	(3,165)	(3,050)	(3,159)	(3,048)
営業利益	(百万円)	4,955	4,642	4,774	6,088	5,499
経常利益	(百万円)	4,326	4,000	4,151	5,444	4,859
当期純利益	(百万円)	4,326	4,000	4,151	5,443	4,858
総資産額 (a)	(百万円)	270,269	270,279	270,060	277,192	276,120
純資産額 (b)	(百万円)	130,863	130,536	130,687	131,978	131,393
有利子負債額 (c)	(百万円)	126,870	126,870	126,870	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	46.9	46.9	47.0	47.8	48.0
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	41.6	40.8	40.3	41.2	41.0
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.6	1.5	1.5	2.0	1.8
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.3	3.1	3.2	4.1	3.7
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	48.4	48.3	48.4	47.6	47.6
NOI利回り (取得価格ベース)	(%)	5.1	5.1	5.3	5.2	5.1
NOI利回り (簿価ベース)	(%)	5.0	5.0	5.2	5.1	5.0
NOI利回り (鑑定価格ベース)	(%)	4.5	4.3	4.5	4.4	4.3
償却後利回り (取得価格ベース)	(%)	4.3	4.4	4.5	4.4	4.3
償却後利回り (簿価ベース)	(%)	4.2	4.3	4.4	4.3	4.3
償却後利回り (鑑定価格ベース)	(%)	3.8	3.7	3.8	3.7	3.6
インプライド・キャップレート (NOI利回り) ⁽³⁾	(%)	4.1	3.8	4.9	4.2	3.9
インプライド・キャップレート (償却後利回り)	(%)	3.5	3.2	4.1	3.5	3.3
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	290,853	290,126	290,461	293,331	292,029
分配金総額 (e)	(百万円)	4,326	4,000	4,151	5,444	4,859
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	9,617	8,892	9,228	12,100	10,800
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	4,782	4,971	5,146	5,146	4,960
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	4,263	3,926	4,730	4,748	4,622
ペイアウトレシオ (FFO) (e) / (f)	(%)	90.5	80.5	80.7	105.8	98.0
ペイアウトレシオ (AFFO) (e) / (g)	(%)	101.5	101.9	87.8	114.7	105.1
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	10,628	11,049	11,438	11,439	11,025
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	358,025	372,454	380,330	381,438	386,052

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

第18期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	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	2.5%	4,337.15	7	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	5.5%	13,875.01	18	99.7%	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	10	100.0%	3.6%
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%	1,899.30	7	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	2.9%	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-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	1.0%	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	7	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	0.6%	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	7	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	6	90.3%	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-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	3	100.0%	3.6%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	1993年1月	3,146	1.2%	6,356.89	5	93.5%	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	7	100.0%	3.6%

第18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-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	0.5%	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-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	9	82.9%	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	1.6%	3,049.79	10	80.9%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,713.46	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%	1,484.87	23	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%	1,214.32	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%	3,882.59	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	7	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	10	95.6%	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	6.1%	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	26	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%	3,890.74	10	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	19	100.0%	4.2%
A-56	ホームートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	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	0.5%	3,633.16	23	97.5%	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	84.8%	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%	1,631.09	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	0.9%	2,248.59	4	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	1.6%	3,716.38	7	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%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	1991年6月	1,265	0.5%	2,010.81	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%	3,091.51	3	54.7%	3.3%
A-68	NRT 神田須田町ビル	オフィス	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	10	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.5%	921.32	3	71.5%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	18	100.0%	3.5%
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	687.97	8	100.0%	5.7%
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	8	100.0%	3.0%

第18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-73	天翔新橋 5 丁目ビル	オフィス	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
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	4.7%	16,913.29	274	98.5%	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	37	88.6%	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	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スブランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	241	96.2%	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	53	98.6%	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	2.0%	6,042.29	66	98.8%	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	32	87.8%	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%	834.72	24	85.4%	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	56	99.1%	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	スブランディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	149	96.7%	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	71	98.9%	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	62	98.4%	9.4%
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	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	29	100.0%	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	61	98.5%	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%	2,643.11	134	98.6%	9.6%
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	27	96.3%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	67	96.5%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	49	91.5%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	62	88.6%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	74	96.1%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	27	94.1%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.5%	1,854.02	68	100.0%	6.1%

第18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-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	2007年1月	729	0.3%	1,427.90	42	84.9%	5.0%
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	22	84.8%	6.9%
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	32	91.8%	6.3%
B-35	リエス鶴舞	住宅	愛知県名古屋市	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	84	95.9%	①4.5% ②4.4%
B-36	小松原山元マンション	住宅	鹿児島県鹿児島市	2004年1月	670	0.3%	2,671.99	94	94.2%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	2006年9月	702	0.3%	1,252.45	46	94.3%	7.1%
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	1.3%	1,383.31	9	90.3%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
オフィス合計					187,750	73.6%	208,168.48	592	98.1%	
住宅合計					59,212	23.2%	101,550.97	2,073	97.1%	
商業施設合計					8,120	3.2%	5,998.97	20	97.8%	
合計					255,083	100.0%	315,718.42	2,685	97.8%	

(1)

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口当たり分配金の効果額は、各実績値と第18期末時点での発行済投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- 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）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第18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18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。
- 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 P19からP20に記載のバリュー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18期末時点での発行済投資口数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＝有利子負債総額÷総資産額
時価ベースLTV＝有利子負債総額÷（総資産額－帳簿価格＋鑑定評価額）
2 「LTVコントロールレンジ」は、2021年8月17日公表の「2021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。

- P32

1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P33

1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI÷取得価格 の式により算出しています。
2 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。
- P39

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(時価ベース)
有利子負債額÷総資産額(時価ベース)
・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)
NOI(翌期予想+翌々期予想)÷(時価総額+有利子負債－現預金+預り敷金及び保証金※)
※信託預り敷金及び保証金を含む
・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
- P43

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。
- P44

1 B-35 リエス鶴舞については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	47
● 日本リート投資法人の特徴	48
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	49
● 中規模オフィスの特徴	50
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第18期末時点）	51
● 資産入替えのトラックレコード	52
● 主な新規解約予告（オフィス・商業施設）	53
● 独自のリーシングサービス	55
● サステナビリティに関する取り組み	56
● スポンサーサポート	60
● 投資主の状況	61
● 投資口価格の推移（上場～第18期末（2021年6月30日））	62

《投資法人のコンセプト》

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

《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人



日本リート投資法人

資産運用会社：



双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：



双日株式会社

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：



CUSHMAN & WAKEFIELD



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

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

《投資基準（1）》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

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

《資産運用会社の概要》

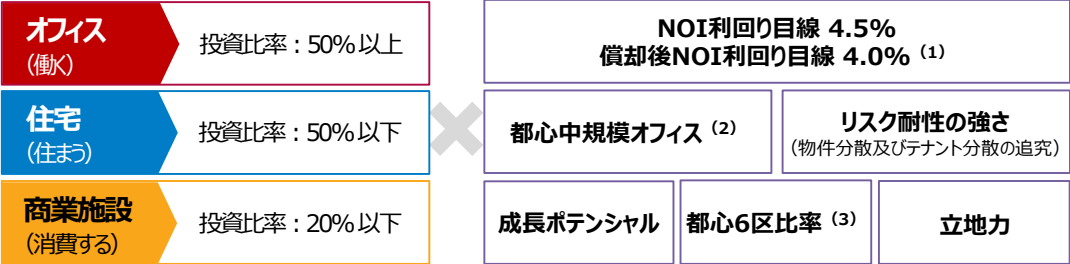
スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

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

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

堅持する投資規律

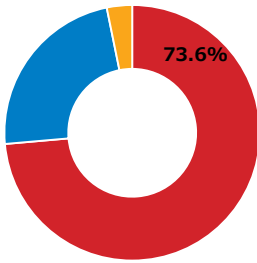
- ◎ 日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプを対象とし投資
- ◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資



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

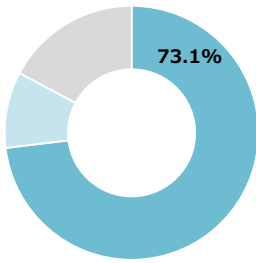
- ◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資
 - ポートフォリオのオフィス比率： 73.6%
 - オフィスの都心6区比率： 73.1%
- ◎ 分散による高いリスク耐性を実現
 - 上位5テナント比率 ⁽⁴⁾： 8.0%
 - 上位5物件比率： 19.8%

《ポートフォリオの用途別割合》



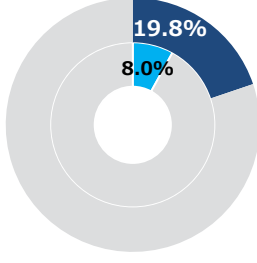
■ オフィス ■ 住宅 ■ 商業施設

《オフィスの地域別割合》



■ 都心6区 ■ 東京23区 ■ 三大都市圏等

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



■ 上位5テナント ■ 上位5物件

注
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7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。

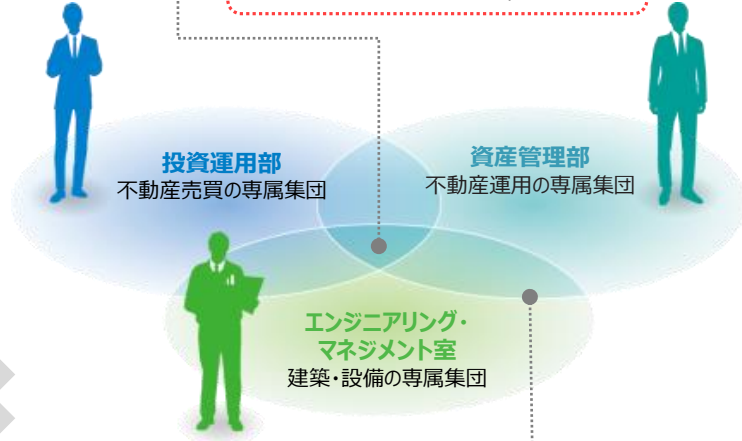
3. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下、同じです。

4. 「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18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年から2021年までに5回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上
→本資料 P14/52ご参照

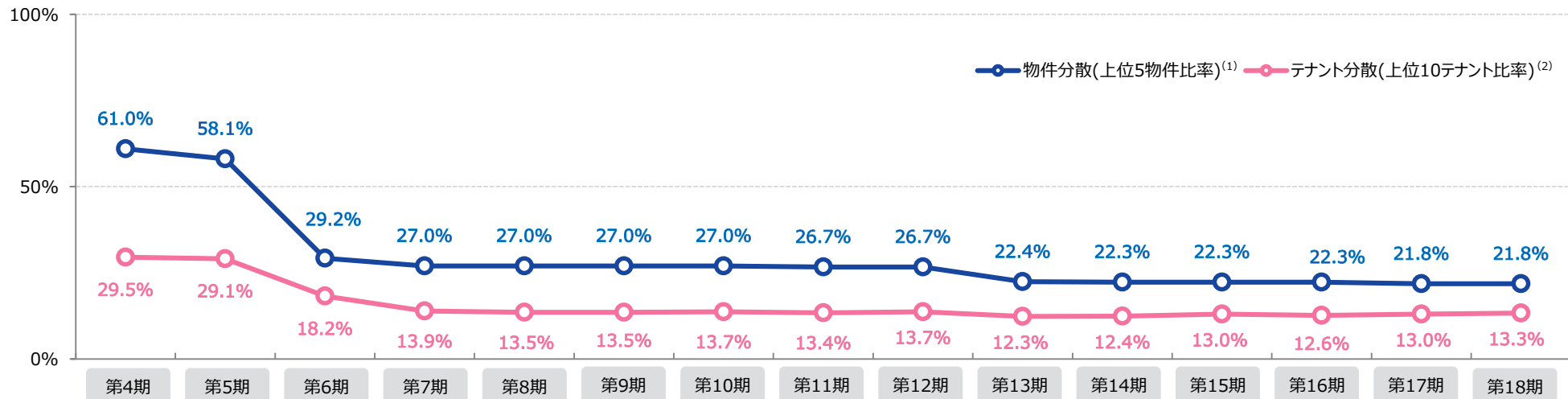


- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施
:確実な内部成長の実現を目指す

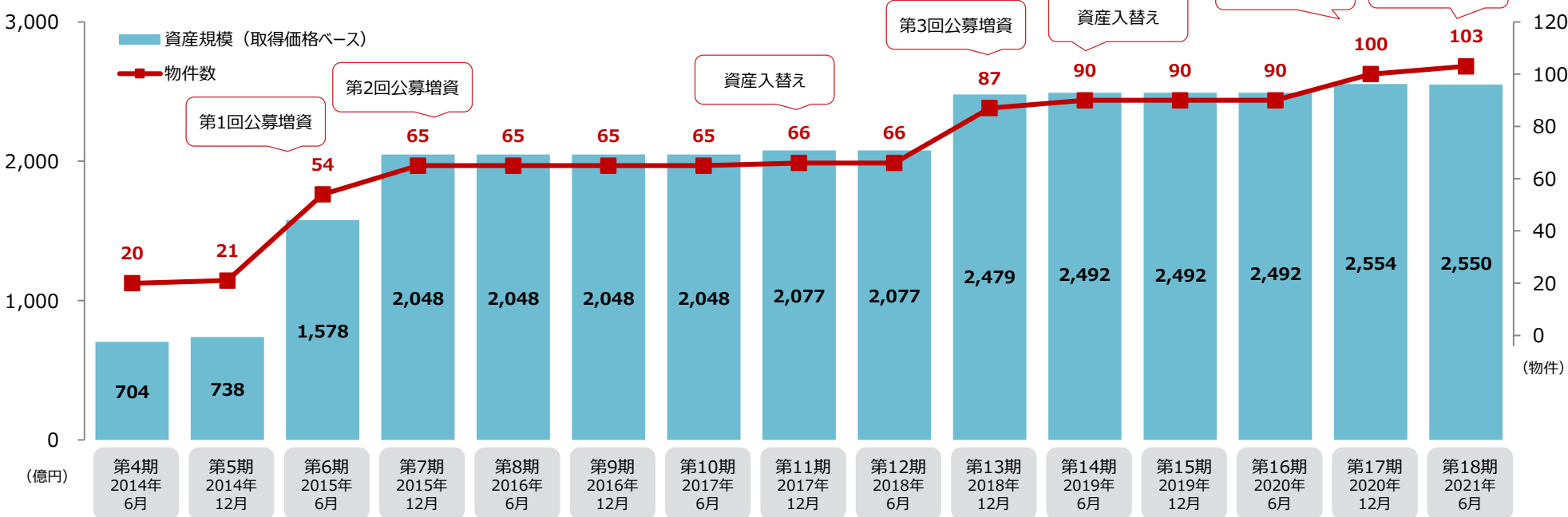
- ▶▶ 12期累計で約3.8億円（年間）のバリューアップ実績
→本資料 P19/20ご参照

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》



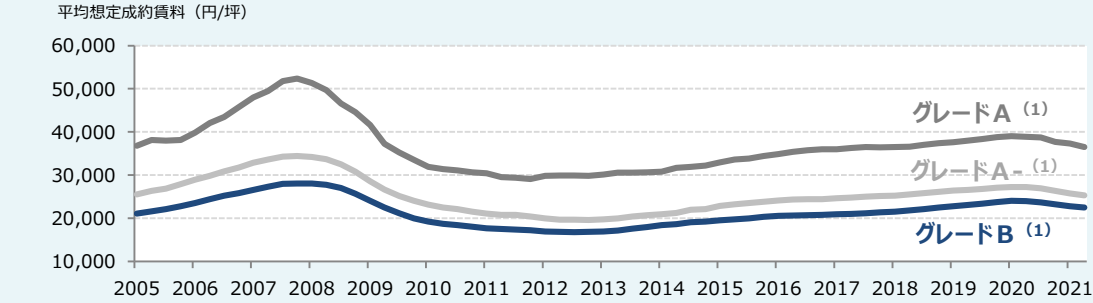
《資産規模の推移》



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。

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

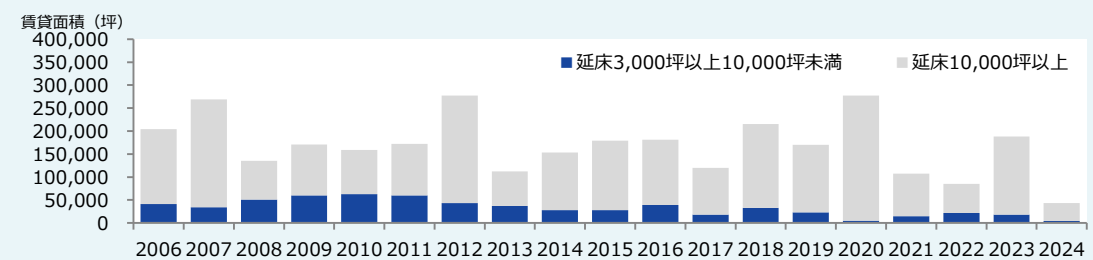
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

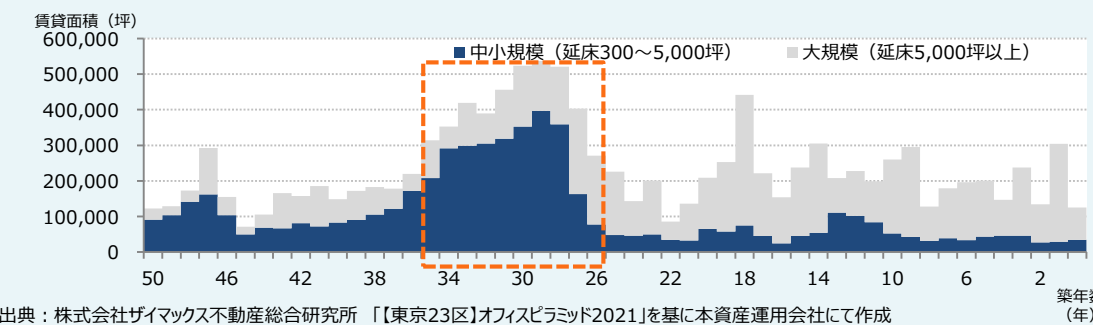
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《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2021」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】オフィスビルストック2021」を基に本資産運用会社にて作成

A クラスオフィス
= 大規模オフィス



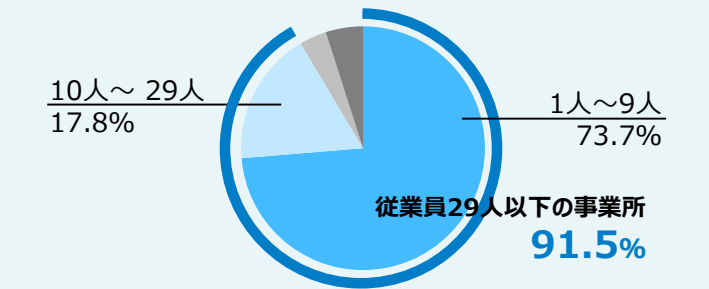
B クラスオフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= B クラスオフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要 (リーシングターゲット)

《東京23区従業者規模別事業所の割合》

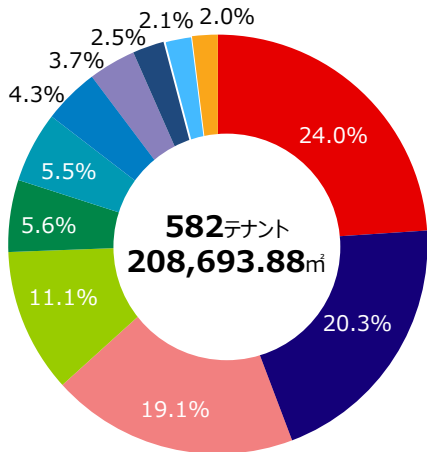


出典：総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

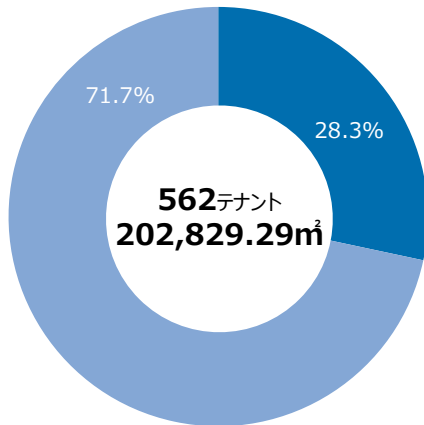
- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪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

テナント割合（賃貸面積ベース）（第18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	49,988.32	118	24.0%
2 製造業	42,338.97	103	20.3%
3 サービス業（他に分類されないもの）	39,765.92	126	19.1%
4 卸売・小売業	23,193.10	76	11.1%
5 建設業	11,583.98	30	5.6%
6 金融・保険業	11,414.80	20	5.5%
7 不動産業	8,994.22	29	4.3%
8 教育、学習支援業	7,624.16	22	3.7%
9 医療、福祉	5,222.32	20	2.5%
10 飲食店、宿泊業	4,448.74	27	2.1%
11 その他	4,119.35	11	2.0%

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	57,485.61	106	28.3%
2 その他	145,343.68	456	71.7%

注
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）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。

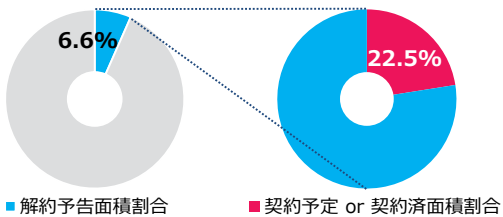
資産入替えのトラックレコード

《資産入替え実績とその効果の概要》

第1回資産入替え 第11期（2017年12月期）実施	第2回資産入替え 第14期（2019年6月期）実施	第3回資産入替え 第17期（2020年12月期）実施	第4回資産入替え 第18期（2021年6月期）実施
（譲渡）2物件 100億円 （取得）3物件 115億円	（譲渡）2物件 72億円 （取得）5物件 77億円	（譲渡）3物件 93億円 （取得）13物件 137億円	（譲渡）3物件 67億円 （取得）6物件 50億円
◆ ポートフォリオ・クオリティの向上			
収益性の向上 都心6区比率の向上、及び償却後NOI利回りの向上による、ポートフォリオ収益性の向上		オフィスの都心6区比率の向上/住宅比率の向上 マーケット変動の影響を受け易く、また内部成長ポテンシャルの希薄化が懸念される「外周部オフィス」を競合優位性のある「都心オフィス」及び安定性の高い「住宅」と入替えることによるポートフォリオの競争力及びディフェンス力の強化	
ポートフォリオの若返り及び流動性向上 築40年を超えた物件の売却による、ポートフォリオの若返り及び流動性向上		ポートフォリオの若返り及び流動性向上 築30年を超えた物件と築浅物件との入替えによる、ポートフォリオの若返り及び流動性向上	
キャッシュフローの安定化/将来的な成長余力の拡大 相対的にダウンタイムの長い物件と成長性のある物件と交換することによるキャッシュフローの安定化		キャッシュフローの安定化/将来的な成長余力の拡大 収用が決定したマイアトリア名駅の売却による将来的なキャッシュフローの安定化	
投資主還元と中長期的な投資主価値の向上 投資主還元 売却益7.8億円のうち3.8億円を第11期（2017年12月期）に配当		投資主還元と中長期的な投資主価値の向上 投資主還元 売却益4.9億円を第14期（2019年6月期）に配当	
中長期的な投資主価値向上の実現 交換スキームの活用による簿価の圧縮による中長期的な投資主価値向上を実現		中長期的な投資主価値向上の実現 売却したFORECAST飯田橋の再開発後の優先交渉権取得による将来の外部成長機会を創出	
		タイムリーな含み益の具現化 マーケット変動の影響を受けやすい物件を中心に「売り時」を捉えたタイムリーな含み益の具現化	

主な新規解約予告（オフィス・商業施設）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		214,167.45㎡（64,783坪）	
②：解約予告面積	14,043㎡（4,248坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	3,162㎡（956坪）
解約予告面積割合	6.6%	契約予定 or 契約済面積割合	22.5%

物件名称	第18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⁾	
ラ・ペリテAKASAKA	100.0%	1フロア	(67坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	(2021年8月末)
神田オーシャンビル	100.0%	1区画	(6坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	(2021年8月末)
九段北325ビル	88.0%	1フロア	(73坪)	空室	新規テナント契約締結済み	100.0%	(2021年8月末)
板橋本町ビル	93.5%	1区画 1区画	(100坪) (24坪)	空室 空室	新規テナント契約締結予定 新規テナント契約締結予定	100.0%	(2021年9月末)
藤和神田錦町ビル	84.8%	1フロア	(61坪)	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	(2021年9月末)
FORECAST四谷	100.0%	1フロア	(52坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	(2022年1月末)
FORECAST新宿SOUTH	99.7%	1区画 1区画	(13坪) (118坪)	空室 解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	99.7%	(2021年8月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画	(15坪)	解約予定	リーシング活動中	98.7%	(2021年11月末)
三宮ファーストビル	97.5%	1区画	(27坪)	空室	リーシング活動中	97.5%	(2021年7月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画	(43坪)	解約予定	リーシング活動中	97.2%	(2021年8月末)
NORE名駅	96.6%	1区画 1区画	(43坪) (15坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	95.4%	(2022年1月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画 2区画	(73坪) (162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	94.5%	(2022年1月末)
ザ・スクエア	100.0%	2区画 1区画	(39坪) (29坪)	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	91.5%	(2021年12月末)
藤和東五反田ビル	90.3%	1区画	(86坪)	空室	リーシング活動中	90.3%	(2021年7月末)

注 1. 想定稼働率は、2021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。

主な新規解約予告（オフィス・商業施設）

物件名称	第18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⁾	
小滝橋パシフィカビル	90.3%	1フロア 1フロア	(41坪) (41坪)	空室 解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	90.1%	(2021年11月末)
五反田さくらビル	100.0%	1フロア	(49坪)	解約予定	リーシング活動中	89.3%	(2022年2月末)
BECOME SAKAE	100.0%	1フロア	(159坪)	解約予定	リーシング活動中	88.6%	(2021年11月末)
NRT神田須田町ビル	100.0%	1フロア	(42坪)	解約予定	リーシング活動中	88.1%	(2021年10月末)
FORECAST五反田WEST	95.6%	1区画 1フロア	(120坪) (219坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	87.5%	(2021年9月末)
FORECAST人形町PLACE	100.0%	1フロア	(72坪)	解約予定	リーシング活動中	87.1%	(2022年2月末)
イトーピア清洲橋通ビル	100.0%	1フロア	(112坪)	解約予定	リーシング活動中	86.0%	(2021年12月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア	(112坪)	解約予定	リーシング活動中	85.8%	(2021年10月末)
八丁堀リバーゲート	100.0%	1フロア	(34坪)	解約予定	リーシング活動中	85.2%	(2021年12月末)
虎ノ門桜ビル	76.0%	2区画 1区画	(145坪) (77坪)	空室	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	84.3%	(2021年9月末)
FORECAST桜橋	100.0%	1フロア	(313坪)	解約予定	リーシング活動中	84.2%	(2021年8月末)
FORECAST品川	100.0%	1フロア	(108坪)	解約予定	リーシング活動中	84.2%	(2021年11月末)
FORECAST人形町	83.7%	1フロア	(112坪)	空室	リーシング活動中	83.7%	(2021年7月末)
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア	(123坪)	解約予定	リーシング活動中	83.5%	(2021年9月末)
MK麹町ビル	82.9%	2フロア	(91坪)	空室	リーシング活動中	82.9%	(2021年7月末)
FORECAST亀戸	54.7%	1フロア1区画 1フロア1区画 1区画	(178坪) (188坪) (55坪)	空室	新規テナント契約締結済み リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	79.8%	(2021年11月末)
リードシー目黒不動前	71.5%	2フロア	(79坪)	空室	リーシング活動中	71.5%	(2021年7月末)
イーストサイドビル	100.0%	3フロア	(342坪)	解約予定	リーシング活動中	46.1%	(2021年8月末)
東信東池袋ビル	100.0%	5フロア	(380坪)	解約予定	リーシング活動中	23.5%	(2022年3月末)

注

1. 想定稼働率は、2021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	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 	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する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 	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 	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 
サービスの特徴	・自由なレイアウト ・VR内覧 ・省コスト	・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	・敷金の半分以上を返還 ・保証委託料不要 ・連帯保証人不要	・預託敷金の猶予 ・保証委託料不要
テナントニーズ	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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2020年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を4年連続で取得しました。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。

《21世紀金融行動原則への署名》



本資産運用会社は、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関への行動指針として、2011年10月に策定された「21世紀金融行動原則」に、2020年12月に署名しました。

《SMBC環境配慮評価融資》の取得



「SMBC 環境配慮評価融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

本投資法人は、「SMBC 環境配慮評価」において、資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得しました。

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

《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。

●環境認証取得の状況

DBJ Green Building認証 (2件・6.90%) DBJ Green Building	CASBEE 不動産評価 (1件・1.33%) CASBEE	BELS評価 (13件・17.26%) BELS	中小低炭素モデルビル (1件・1.22%) 中小低炭素モデルビル
合計 16件 25.48%（延床面積ベース）			

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、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・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。

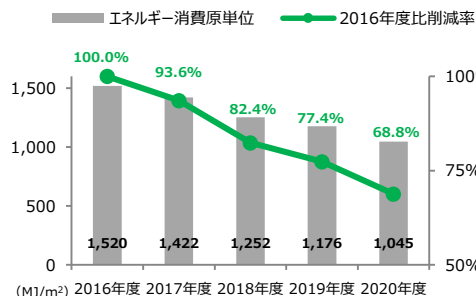
（2）目標管理

- ・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。

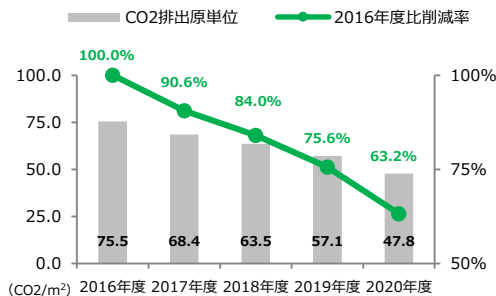
《環境データの測定》

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。

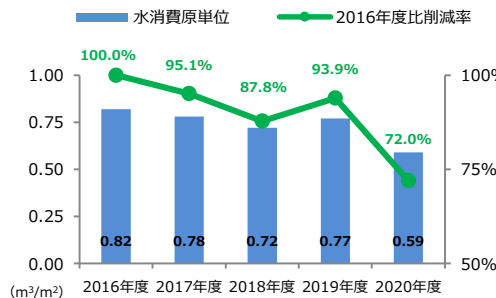
【エネルギー消費原単位の推移】



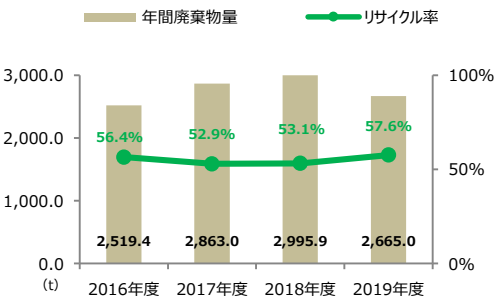
【CO2排出原単位の推移】



【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ZEB化の促進》

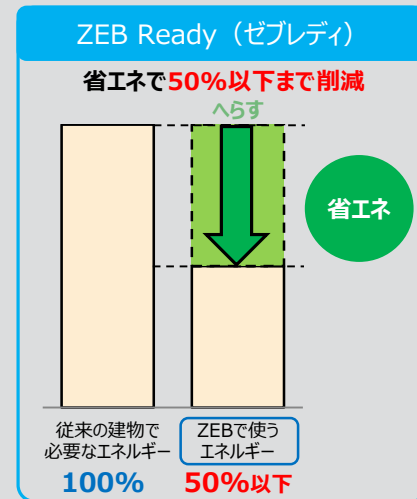
ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指す建物のことです。

西新宿三晃ビルでは、補助金を活用して設備機器の改修工事を行います。これにより、「ZEB Ready※」及び「BELS★5」の認証取得を見込みます。

※ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物



西新宿三晃ビル



《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に鑑み、最大限、積極的に申請

●補助金活用の実績

	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
2020年（第16-17期）	約41百万円	約16百万円

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え》

- 再生可能エネルギー由来電力の使用開始により、3物件における使用電力由来のCO2排出量を実質ゼロにしております。
- 水力発電を利用した電気配給を行っているラ・ベリテ AKASAKAでは、使用する電力のうち年間194,809kWh（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89.63トンを見込んでいます。

「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え物件



《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36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

＜宅配ボックスの設置＞

- 入居者ニーズに応えるべく、エントランスに宅配ボックスを設置しました。この設置により、テナント満足度の向上を図ります。

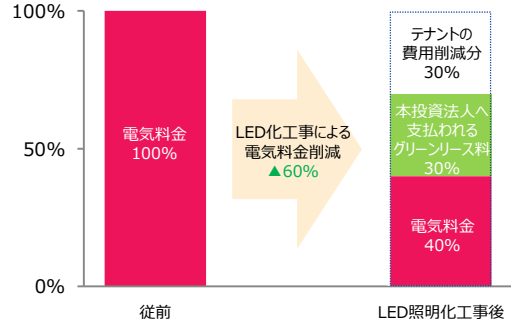


シエル薬院の例

《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・ベリテ AKASAKA
- ・イトーピア岩本町一丁目ビル
- ・FORECAST 五反田WEST
- ・ビジョンビル
- ・FORECAST 高田馬場
- ・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
- ・テレワークの導入

等



■資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	25名
不動産証券化マスター	10名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
証券アナリスト	2名

2021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
資産運用会社役員及び従業員によるセიმボート	
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	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 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) 制度導入時期： 2019年6月

《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」を採択しました。

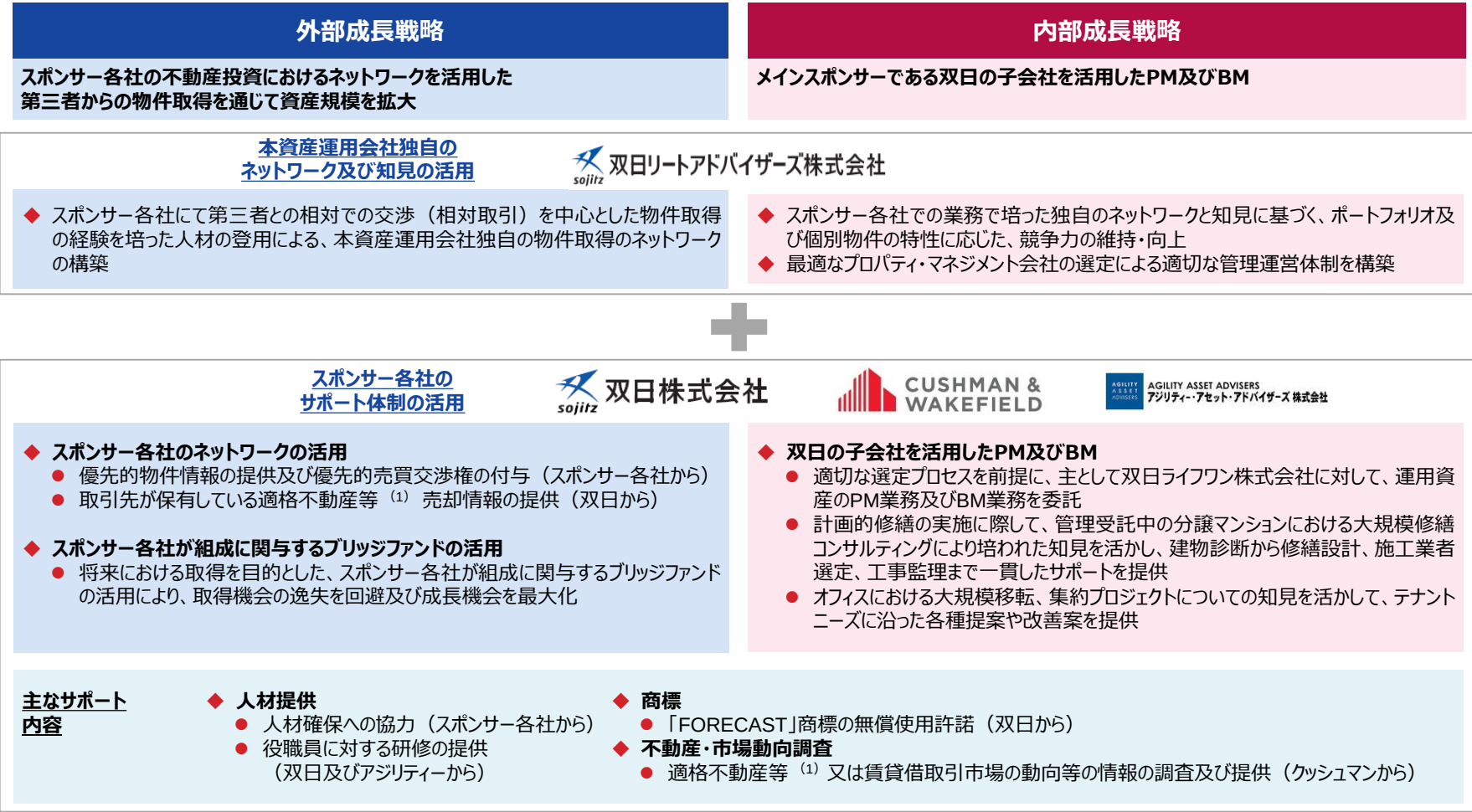
本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。

詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

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

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



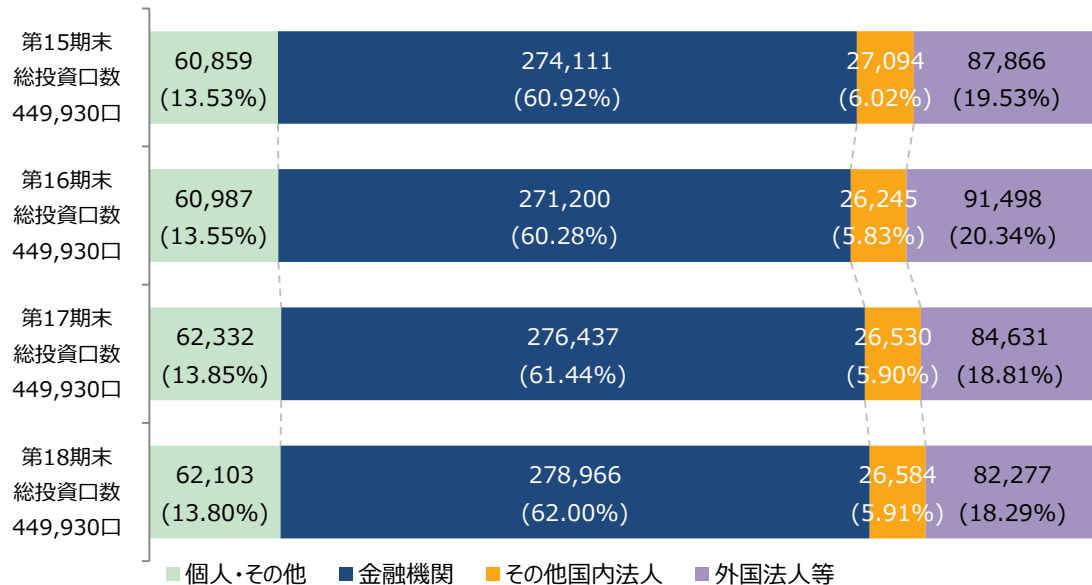
注
 1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

《所有者属性別の投資主数の割合》

第18期末（2021年6月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	12,821	95.57%	62,103	13.80%
金融機関	113	0.84%	278,966	62.00%
その他国内法人	250	1.86%	26,584	5.91%
外国法人等	231	1.72%	82,277	18.29%
合計	13,415	100.00%	449,930	100.00%

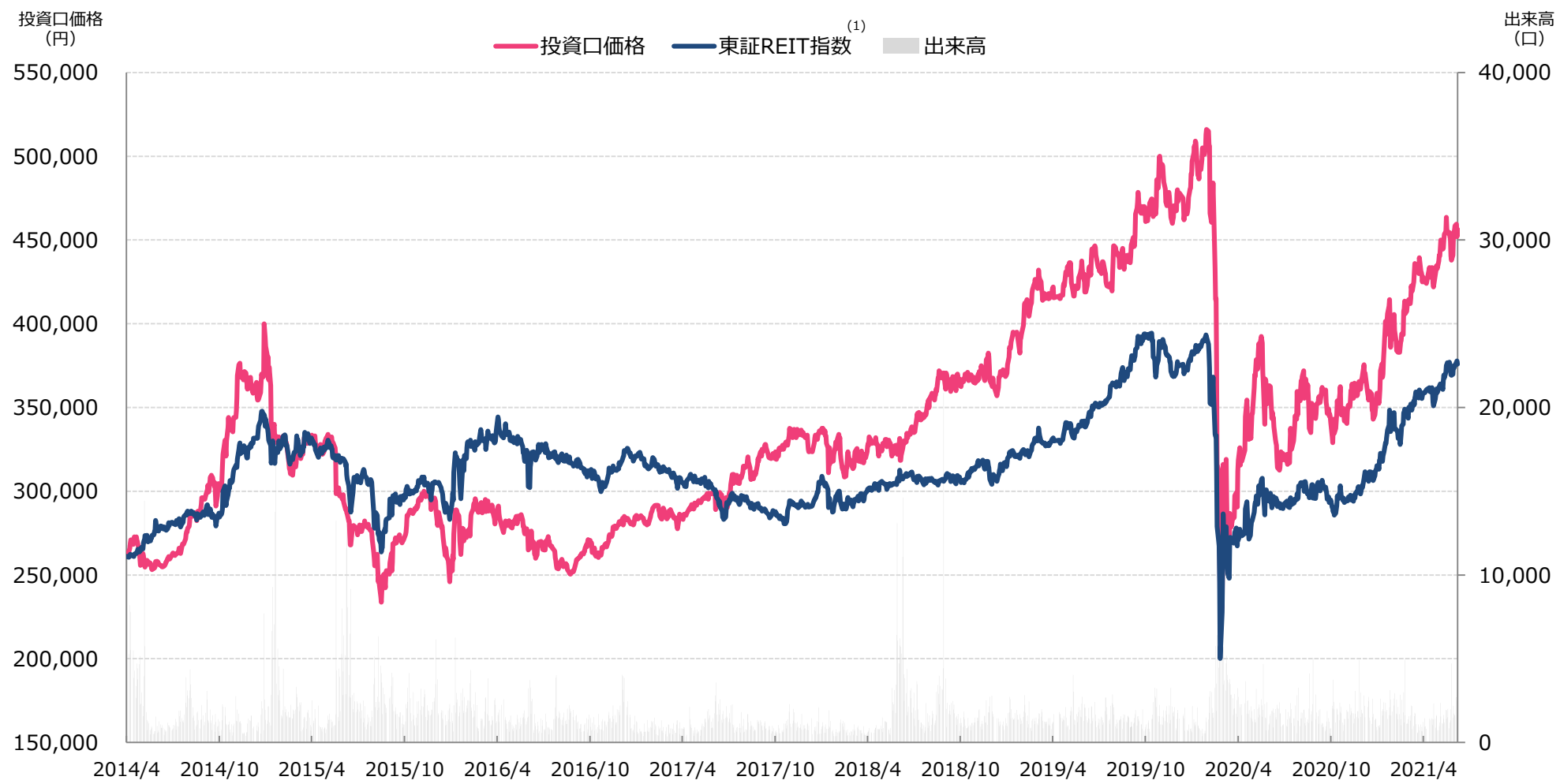
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第18期末（2021年6月期）			
	名称	投資口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	98,866	21.97%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	78,370	17.42%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	19,070	4.24%
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	16,546	3.68%
5	双日株式会社	15,500	3.44%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,959	1.55%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,963	1.33%
8	日本証券金融株式会社	5,743	1.28%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,933	1.10%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,605	1.02%
合計		256,555	57.02%

投資口価格の推移(上場～第18期末(2021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/>