

2020年12月期 決算短信（REIT）

2021年2月18日

不動産投資信託証券発行者名	日本リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3296	URL	http://www.nippon-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	杉田 俊夫
資産運用会社名	双日リートアドバイザーズ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	杉田 俊夫
問合せ先責任者	(役職名) 財務企画本部業務企画部長	(氏名)	石井 崇弘
	(TEL) (03)5501-0080(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2021年3月26日 分配金支払開始予定日 2021年3月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の運用、資産の状況 (2020年7月1日～2020年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	10,127	17.0	6,088	27.5	5,444	31.1	5,443	31.1
2020年6月期	8,658	0.3	4,774	2.8	4,151	3.8	4,151	3.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年12月期	12,098	4.1	2.0	53.8
2020年6月期	9,226	3.2	1.5	47.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年12月期	12,100	5,444	-	-	100.0	4.1
2020年6月期	9,228	4,151	-	-	100.0	3.2

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年12月期	277,192	131,978	47.6	293,331
2020年6月期	270,060	130,687	48.4	290,461

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	14,347	△14,938	1,605	16,413
2020年6月期	5,164	△836	△3,995	15,398

2. 2021年6月期の運用状況の予想（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期の運用状況の予想（2021年7月1日～2021年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年6月期	9,450	△6.7	5,433	△10.8	4,789	△12.0	4,788	△12.0	10,643	-
2021年12月期	8,597	△9.0	4,593	△15.5	3,921	△18.1	3,920	△18.1	8,713	-
	～8,857	～△6.3	～4,851	～△10.7	～4,179	～△12.7	～4,178	～△12.7	～9,286	-

(注) 2021年12月期の運用状況の予想については、レンジ形式により開示しております。詳細は、8ページ「2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 (2021年6月期) 10,643円 (2021年12月期) 8,713円～9,286円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2020年12月期	449,930 口	2020年6月期	449,930 口
2020年12月期	0 口	2020年6月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、ボラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

本投資法人は、2014年4月23日に公募による新投資口の発行（144,200口）を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3296）。

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2020年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2020年12月期）の日本経済は、2020年第2四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）が前期比実質5.3%（年率22.9%）と3期振りのプラス成長となりました。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中で、非製造業を中心として、業況判断に慎重さが見られるとともに、雇用情勢も弱含むことで、個人消費の持ち直しの動きに足踏みがみられる等、依然として厳しい状況にあります。直近では、製造業受注が持ち直し輸出が増加することで、国内企業物価が穏やかに上昇している等の景況感の持ち直しの動きも見られます。日本経済の先行きについては、新型コロナウイルス感染拡大の防止策が講じられる中で、各種政策の効果や海外経済動向の改善もあって、景況感の持ち直しの動きが続くことが期待されます。但し、国内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分留意し、金融資本市場の変動等の影響にも注視していく必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2020年12月末時点の空室率は4.49%であり、前年同月比2.94%上昇しました。また、同地区の2020年12月末時点の坪当たり平均賃料は21,999円と前年同月比0.9%の下落となり、2020年7月以来下落傾向が続いており、今後の動向についても注視していく必要があります。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続していますが、新型コロナウイルスの感染拡大を契機としてテレワークやリモート授業への移行が進み、オフィスワーカーや学生の転居が延期される等の影響により、東京都心部の人口移動がそれまでの転入超過から転出超過へと転換したこと等から、賃貸住宅の需給環境についても注視していく必要があります。

商業施設の賃貸市場については、新型コロナウイルス感染拡大防止策としての経済活動の制限を背景として、引き続き弱含んでいます。経済産業省公表の2020年12月の商業動態統計（速報値）によると、小売業販売額が前年同月比0.3%の減少となりました。スーパー（既存店）の販売額が前年同月比1.6%増加する一方で、百貨店（既存店）の販売額は前年同月比13.0%の減少となり、いずれにおいても衣料品や身の回り品の販売額が大幅に減少しました。

今後については、新型コロナウイルスの感染拡大を契機としたテレワークなどの働き方改革や生活スタイルの変化が、不動産賃貸市場に与える影響の範囲や程度について注視する必要があります。

また、不動産売買市場については、世界的な低金利環境下での資産運用ニーズが高いことや日本での不動産賃貸市場の相対的底堅さなどを背景に、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良物件の期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2020年6月30日）時点で、合計90物件の運用資産（取得価格合計249,243百万円）を保有していました。

当期（2020年12月期）においては、2020年10月から11月にかけて物件の入換えを実施し、以下のとおり、運用資産3物件の譲渡（譲渡価格合計9,324百万円）及び13物件の取得（取得価格合計13,796百万円）を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
取得	A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	1,311	2020年10月30日
取得	A-69	リードシー目黒不動産前	1,220	2020年10月30日
取得	A-70	ザ・スクエア	1,080	2020年10月30日
取得	B-25	ラルテ中津	565	2020年10月30日
取得	B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	2020年10月30日
取得	B-27	エルミタージュ新栄	1,150	2020年10月30日
取得	B-28	サン・名駅南ビル	950	2020年10月30日
取得	B-29	天神東レジデンス	913	2020年10月30日
譲渡	A-34	目白NTビル	3,920	2020年11月17日
譲渡	A-36	三井ウッディビル	3,246	2020年11月17日
譲渡	C-2	光明池アクト	2,158	2020年11月17日
取得	A-71	築地フロント	825	2020年11月20日
取得	A-72	八丁堀リバーゲート	835	2020年11月20日
取得	B-30	DeLCCS KASAI	1,320	2020年11月20日
取得	B-31	セレニテ新大阪	1,148	2020年11月20日
取得	B-32	マリオン城西	729	2020年11月20日

(注) 「譲渡価格又は取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）67物件（取得価格合計191,937百万円）、住宅（注2）31物件（取得価格合計55,349百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計100物件（取得価格合計255,406百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計120百万円、出資先運用資産数合計10物件）となっており、本投資法人が保有する合計100物件の総賃貸面積は309,182.27㎡、稼働率は97.6%となっています。

(注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

なお、本投資法人は、スポンサーである双日株式会社から2020年1月31日付で優先交渉権の付与を受けた6物件（優先交渉価格4,330百万円）について、優先交渉権を再付与されました（注）。

(注) 優先交渉権を再付与された6物件のうち2物件（マイスターハウス川崎、リエス鶴舞）については、2021年2月18日付で、2021年2月26日を取得予定日として、不動産信託受益権を取得することを決定し、売買契約書を締結しました。詳細は、後記「③決算後に生じた重要な事実 A. 資産の取得」をご参照ください。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は97.6%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2020年7月21日に返済期限の到来した借入金11,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で11,000百万円の借入れを行いました。

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2020年10月30日付で8,450百万円の借入れを行いました。また、2020年11月17日付の物件の譲渡代金を原資として、2020年12月2日付で2,700百万円の借入金の期限前返済を行いました。

その結果、2020年12月31日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は47.8%となりました。

(ロ) 格付

2020年12月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A	ポジティブ

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益10,127百万円、営業利益6,088百万円、経常利益5,444百万円、当期純利益5,443百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる5,444,153,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,100円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

B 外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日株式会社によるウエアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日株式会社の子会社である双日総合管理株式会社（注）に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を委託することで、同社の実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコスト削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

（注） 双日総合管理株式会社は2021年1月1日付で双日ライフワン株式会社に変更しています。以下同じです。

また、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや計画的修繕に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日総合管理株式会社を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データを参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

D 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは47.8%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年2月18日付で、不動産信託受益権を取得することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	合同会社NRTグロース14
メゾン・ディーノ	東京都墨田区	2021年2月26日	700	非開示(注2)
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	双日株式会社
リエス鶴舞	愛知県名古屋	2021年2月26日	1,082	双日株式会社
小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2021年2月26日	670	非開示(注2)
ベレーサ金山	愛知県名古屋	2021年3月1日	702	非開示(注2)
合計			5,063	—

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2021年2月18日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
東池袋センタービル	東京都豊島区	2021年2月25日	非開示(注3)	2,649	非開示(注3)
FORECAST内神田	東京都千代田区	2021年2月25日	非開示(注3)	1,277	非開示(注3)
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2021年2月25日	非開示(注3)	1,643	非開示(注3)
東信東池袋ビル	東京都豊島区	2021年7月1日から 2021年12月31日 までの間で別途合意 する日(注4)	非開示(注3)	990	非開示(注3)
合計			8,056	6,560	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2020年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注4) 本書の日付現在未確定です。なお、本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後、決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当します。当該売買契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な当該売買契約書上の義務の違反があったときは、当該義務の違反により契約の目的を達成できない場合に限り、催告の上、解除することができることとされており、その場合、解除した者は、相手方に対し、違約金として譲渡予定価格の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。また、当該売買契約書においては、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、相手方に対する書面による通知(当該通知は解約日の1か月前の日までに相手方に到達することを要することとされています。)により、違約金等を発生させることなく、当該売買契約書を解約できるものとされています。

④ 運用状況の見通し

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）

営業収益	9,450百万円
営業利益	5,433百万円
経常利益	4,789百万円
当期純利益	4,788百万円
1口当たり分配金	10,643円
1口当たり利益超過分配金	0円

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）

営業収益	8,597百万円～8,857百万円
営業利益	4,593百万円～4,851百万円
経常利益	3,921百万円～4,179百万円
当期純利益	3,920百万円～4,178百万円
1口当たり分配金	8,713円～9,286円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年6月期（第18期）（2021年1月1日～2021年6月30日）（181日） ・2021年12月期（第19期）（2021年7月1日～2021年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計100物件）から、2021年2月25日付で東池袋センタービル、FORECAST内神田及び丸の内三丁目ビルを、2021年11月30日付（本書の日付現在譲渡日は未確定であり、実際の譲渡日とは異なる可能性があります。）で東信東池袋ビルを、それぞれ譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを予定しています。但し、東信東池袋ビルに関する売買契約書において、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、違約金等の負担なく当該売買契約書を解約可能であることから、当該物件の譲渡が実現されない可能性があることを考慮し、2021年12月期の見通しについてはレンジ形式で開示しています。以下、当該物件の譲渡が実現しないことを前提とした見通しを『見通し①』、実現することを前提とした見通しを『見通し②』として記載しています。 ・2021年2月25日付で天翔新橋5丁目ビルを、2021年2月26日付でマイスターハウス川崎、リエス鶴舞、メゾン・ディーノ及び小松原山元マンションを、2021年3月1日付でベレーサ金山を、それぞれ取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを前提としており、本取引後、保有不動産信託受益権及び不動産は合計102物件（見通し②）～103物件（見通し①）となる予定です。本取引以外、2021年12月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・なお、東信東池袋ビルの譲渡日は本書の日付現在未確定のため変動する可能性がある他、新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2021年6月期は8,538百万円、2021年12月期は8,581百万円（見通し②）～8,588百万円（見通し①）を見込んでいます。 ・東池袋センタービル、FORECAST内神田及び丸の内三丁目ビルを売却することに伴い、2021年6月期に不動産等売却益として911百万円を見込んでいます。東信東池袋ビルの売却が実現した場合（見通し②）には、2021年12月期に不動産等売却益として267百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、借借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・受取配当金については、2021年6月期は1百万円、2021年12月期は9百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2021年6月期は2,155百万円、2021年12月期は2,121百万円（見通し②）～2,123百万円（見通し①）を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年6月期は1,004百万円、2021年12月期は1,008百万円（見通し②）～1,009百万円（見通し①）を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2021年6月期は589百万円、2021年12月期は583百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2021年2月及び3月に取得予定の6物件に関する2021年度の固定資産税及び都市計画税は2021年6月期及び2021年12月期においては費用計上されません。なお、2021年2月及び3月に取得予定の6物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2021年6月期相当分として6百万円、2021年12月期相当分として9百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2021年6月期は630百万円を、2021年12月期は650百万円（見通し②）～651百万円（見通し①）を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入され、処分報酬は売却益から控除されるため、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2021年6月期に643百万円、2021年12月期に672百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・2021年12月期末までに返済期限が到来する借入金（18,500百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2021年6月期末時点及び2021年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、47.9%程度、48.0%（見通し②）～48.1%（見通し①）程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2021年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2020年9月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,140,880	10,247,663
信託現金及び信託預金	6,258,051	6,166,218
営業未収入金	135,639	84,245
前払費用	446,441	462,361
未収還付法人税等	552	203
その他	5,824	10,778
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,987,389	16,971,472
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 264,709	※1 266,294
減価償却累計額	△13,418	△17,517
建物(純額)	251,291	248,776
信託建物	※1 61,573,977	※1 61,828,367
減価償却累計額	△9,551,456	△10,046,633
信託建物(純額)	52,022,521	51,781,733
信託構築物	202,535	213,877
減価償却累計額	△56,906	△61,281
信託構築物(純額)	145,628	152,595
信託機械及び装置	461,294	493,359
減価償却累計額	△106,016	△126,089
信託機械及び装置(純額)	355,278	367,270
信託工具、器具及び備品	215,961	229,842
減価償却累計額	△64,607	△78,076
信託工具、器具及び備品(純額)	151,353	151,765
信託土地	※2 181,678,910	※2 187,903,184
有形固定資産合計	234,604,984	240,605,325
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,658,938	16,661,609
その他	4,754	4,561
無形固定資産合計	17,915,355	17,917,832
投資その他の資産		
投資有価証券	176,011	123,565
敷金及び保証金	10,160	10,160
長期前払費用	1,284,308	1,483,616
繰延税金資産	5	2
その他	40,814	42,058
投資その他の資産合計	1,511,299	1,659,403
固定資産合計	254,031,638	260,182,561
繰延資産		
投資法人債発行費	41,163	38,424
繰延資産合計	41,163	38,424
資産合計	270,060,191	277,192,458

(単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	853,874	952,062
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	18,500,000
未払費用	261,937	276,507
未払消費税等	243,871	260,764
前受金	1,448,495	1,464,987
その他	590,414	846,844
流動負債合計	22,898,594	22,301,168
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	102,870,000	109,620,000
預り敷金及び保証金	57,013	75,861
信託預り敷金及び保証金	9,043,598	8,713,471
その他	3,730	3,221
固定負債合計	116,474,342	122,912,555
負債合計	139,372,936	145,213,723
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,171,653	5,463,133
剰余金合計	4,171,653	5,463,133
投資主資本合計	130,687,255	131,978,735
純資産合計	※3 130,687,255	※3 131,978,735
負債純資産合計	270,060,191	277,192,458

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,967,820	※1 8,051,460
その他貸貸事業収入	※1 683,411	※1 753,488
不動産等売却益	-	※2 1,318,589
受取配当金	7,481	3,598
営業収益合計	8,658,713	10,127,137
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,050,545	※1 3,159,450
資産運用報酬	642,823	643,830
資産保管手数料	10,252	10,358
一般事務委託手数料	41,524	41,943
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	13,600	13,950
その他営業費用	123,389	166,651
営業費用合計	3,884,535	4,038,583
営業利益	4,774,177	6,088,553
営業外収益		
受取利息	71	72
未払分配金戻入	5,005	3,260
還付加算金	-	1
営業外収益合計	5,076	3,334
営業外費用		
支払利息	332,722	334,839
投資法人債利息	17,256	17,467
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
融資関連費用	274,789	292,712
その他	33	34
営業外費用合計	627,541	647,792
経常利益	4,151,713	5,444,094
特別利益		
補助金収入	※3 43,944	-
特別利益合計	43,944	-
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 43,705	-
特別損失合計	43,705	-
税引前当期純利益	4,151,951	5,444,094
法人税、住民税及び事業税	710	657
法人税等調整額	△4	2
法人税等合計	706	660
当期純利益	4,151,244	5,443,434
前期繰越利益	20,408	19,699
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,171,653	5,463,133

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	4,021,186	4,021,186	130,536,787	130,536,787
当期変動額					
剰余金の配当		△4,000,777	△4,000,777	△4,000,777	△4,000,777
当期純利益		4,151,244	4,151,244	4,151,244	4,151,244
当期変動額合計	—	150,467	150,467	150,467	150,467
当期末残高	※1 126,515,601	4,171,653	4,171,653	130,687,255	130,687,255

当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	4,171,653	4,171,653	130,687,255	130,687,255
当期変動額					
剰余金の配当		△4,151,954	△4,151,954	△4,151,954	△4,151,954
当期純利益		5,443,434	5,443,434	5,443,434	5,443,434
当期変動額合計	—	1,291,480	1,291,480	1,291,480	1,291,480
当期末残高	※1 126,515,601	5,463,133	5,463,133	131,978,735	131,978,735

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,171,653,561	5,463,133,837
II 分配金の額	4,151,954,040	5,444,153,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,228)	(12,100)
III 次期繰越利益	19,699,521	18,980,837

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,151,954,040円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる5,444,153,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日)	当期 (自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,151,951	5,444,094
減価償却費	992,330	1,016,725
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
固定資産除却損	148	2,450
固定資産圧縮損	43,705	-
受取利息	△71	△72
支払利息	349,979	352,306
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△43,216	51,393
前払費用の増減額 (△は増加)	△10,282	△15,920
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△6,410	△199,307
未払消費税等の増減額 (△は減少)	130,322	16,893
営業未払金の増減額 (△は減少)	△98,430	202,601
未払費用の増減額 (△は減少)	4,741	△3,526
前受金の増減額 (△は減少)	9,315	16,492
信託有形固定資産の売却による減少額	-	7,744,304
その他	△1,428	51,137
小計	5,525,395	14,682,313
利息の受取額	71	72
利息の支払額	△359,827	△334,210
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△900	△309
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,164,738	14,347,866
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△33,238	△1,584
信託有形固定資産の取得による支出	△837,498	△14,866,458
信託無形固定資産の取得による支出	-	△2,670
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	18,848
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△3,397
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	394,660	608,333
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△358,302	△735,062
投資有価証券の払戻による収入	-	45,000
投資有価証券の取得による支出	△1,076	-
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△836,699	△14,938,236
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	2,700,000
短期借入金の返済による支出	-	△2,700,000
長期借入れによる収入	9,500,000	16,750,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△11,000,000
分配金の支払額	△3,995,303	△4,144,679
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,995,303	1,605,320
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	332,735	1,014,950
現金及び現金同等物の期首残高	15,066,195	15,398,931
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,398,931	※1 16,413,882

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては該当ありません。当期においては7,246千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
建物	3,469	3,469
信託建物	302,699	273,264
合計	306,168	276,734

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
信託土地	416,596	416,596

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
	50,000	50,000

4. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	3,000,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日		自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,676,459		6,774,295	
共益費	1,042,922		1,027,871	
駐車場収入	248,438	7,967,820	249,293	8,051,460
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	481,845		518,653	
その他賃貸収入	201,566	683,411	234,834	753,488
不動産賃貸事業収益合計		8,651,232		8,804,948
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	556,321		556,200	
水道光熱費	426,716		424,113	
損害保険料	8,504		8,718	
修繕費	170,894		161,418	
租税公課	606,496		600,503	
減価償却費	992,330		1,016,725	
固定資産除却損	148		2,450	
信託報酬	31,150		32,417	
その他賃貸事業費用	257,983		356,902	
不動産賃貸事業費用合計		3,050,545		3,159,450
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,600,686		5,645,497

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

(単位：千円)

目白NTビル		
不動産等売却対価	3,920,000	
不動産等売却原価	3,069,979	
その他売却費用	40,708	
不動産等売却益		809,311
三井ウッディビル		
不動産等売却対価	3,246,100	
不動産等売却原価	2,655,084	
その他売却費用	131,358	
不動産等売却益		459,656
光明池アクト		
不動産等売却対価	2,158,400	
不動産等売却原価	2,019,240	
その他売却費用	89,538	
不動産等売却益		49,621

※3. 補助金収入の内容

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

補助金収入は、2019年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金及び2019年度電力需要の低減に資する設備投資支援事業費補助金による収入です。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2020年 1月 1日	2020年 6月30日	2020年 7月 1日	2020年12月31日
建物		3,469		-
信託建物		40,236		-
合計		43,705		-

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自	2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自	2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
現金及び預金		9,140,880		10,247,663
信託現金及び信託預金		6,258,051		6,166,218
現金及び現金同等物		15,398,931		16,413,882

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2020年 6月30日)		(2020年12月31日)	
1年内		667,719		582,586
1年超		1,644,035		1,442,039
合計		2,311,755		2,024,626

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金及び投資法人債については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,140,880	9,140,880	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,258,051	6,258,051	—
資産合計	15,398,931	15,398,931	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,490,751	△9,248
(4) 投資法人債	4,500,000	4,444,100	△55,900
(5) 長期借入金	102,870,000	102,749,105	△120,894
負債合計	126,870,000	126,683,956	△186,043
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,247,663	10,247,663	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,166,218	6,166,218	—
資産合計	16,413,882	16,413,882	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,490,436	△9,563
(4) 投資法人債	4,500,000	4,452,300	△47,700
(5) 長期借入金	109,620,000	109,912,161	292,161
負債合計	132,620,000	132,854,898	234,898
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：57,013千円 当期：75,861千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：9,043,598千円 当期：8,713,471千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：176,011千円 当期：123,565千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	9,140,880	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,258,051	—	—	—	—	—
合計	15,398,931	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2020年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	10,247,663	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,166,218	—	—	—	—	—
合計	16,413,882	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2020年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	3,500,000
長期借入金	19,500,000	13,320,000	13,600,000	16,500,000	15,450,000	44,000,000
合計	19,500,000	13,320,000	13,600,000	16,500,000	16,450,000	47,500,000

借入金及び投資法人債の決算日(2020年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	3,500,000
長期借入金	18,500,000	10,320,000	19,000,000	16,450,000	15,100,000	48,750,000
合計	18,500,000	10,320,000	19,000,000	16,450,000	16,100,000	52,250,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2020年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額176,011千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2020年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額123,565千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2020年6月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	121,370,000	101,870,000	(注)	—
	合計		121,370,000	101,870,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2020年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	124,620,000	106,120,000	(注)	—
	合計		124,620,000	106,120,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2020年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	5	2
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	5	2
繰延税金資産の純額	5	2

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△31.46%
住民税均等割	0.01%	0.01%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	642,823	未払 費用	188,244

(注1) 杉田俊夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	875,035	営業 未払金	155,996
								未払 費用	184,074

(注1) 杉田俊夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル、住宅及び商業施設（土地等を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	253,127,498	252,520,339
期中増減額	△607,159	6,002,819
期末残高	252,520,339	258,523,158
期末時価	297,107,000	303,609,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。

（注2）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「シティヒルズ安堂寺」等13物件（合計13,796,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「目白NTビル」等3物件（合計7,744,304千円）の譲渡によるものです。

（注4）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
1口当たり純資産額	290,461円	293,331円
1口当たり当期純利益	9,226円	12,098円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
当期純利益（千円）	4,151,244	5,443,434
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,151,244	5,443,434
期中平均投資口数（口）	449,930	449,930

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年2月18日付で、不動産信託受益権を取得することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	合同会社NRTグロース14
メゾン・ディーノ	東京都墨田区	2021年2月26日	700	非開示(注2)
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	双日株式会社
リエス鶴舞	愛知県名古屋	2021年2月26日	1,082	双日株式会社
小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2021年2月26日	670	非開示(注2)
ベレーサ金山	愛知県名古屋	2021年3月1日	702	非開示(注2)
合計			5,063	—

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2021年2月18日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
東池袋センタービル	東京都豊島区	2021年2月25日	非開示(注3)	2,649	非開示(注3)
FORECAST内神田	東京都千代田区	2021年2月25日	非開示(注3)	1,277	非開示(注3)
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2021年2月25日	非開示(注3)	1,643	非開示(注3)
東信東池袋ビル	東京都豊島区	2021年7月1日から 2021年12月31日 までの間で別途合意 する日(注4)	非開示(注3)	990	非開示(注3)
合計			8,056	6,560	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2020年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注4) 本書の日付現在未確定です。なお、本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当します。当該売買契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な当該売買契約書上の義務の違反があったときは、当該義務の違反により契約の目的を達成できない場合に限り、催告の上、解除することができることとされており、その場合、解除した者は、相手方に対し、違約金として譲渡予定価格の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。また、当該売買契約書においては、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、相手方に対する書面による通知(当該通知は解約日の1か月前の日までに相手方に到達することを要することとされています。)により、違約金等を発生させることなく、当該売買契約書を解約できるものとされています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年7月 2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	(注2)
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	(注3)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格307,235円(発行価額296,206円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額296,206円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2020年6月30日)		当期 (2020年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区(注3)	1,502	0.6	1,500	0.5
	不動産 計		1,502	0.6	1,500	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	134,984	50.0	139,035	50.2
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	60,112	22.3	55,334	20.0
		小計	195,096	72.2	194,369	70.1
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	43,471	16.1	51,301	18.5
		政令指定都市等(注5)	2,252	0.8	3,211	1.2
		小計	45,724	16.9	54,513	19.7
	商業施設	—	10,196	3.8	8,139	2.9
	信託不動産 計		251,017	92.9	257,022	92.7
投資有価証券(注6)			176	0.1	123	0.0
預金・その他の資産			17,363	6.4	18,545	6.7
資産総額計			270,060	100.0	277,192	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

(注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。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。

(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。

(注6) 投資有価証券は、前期は合同会社NRTグロース14、合同会社NRTグロース15及び合同会社NRTグロース16をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分、当期は合同会社NRTグロース14及び合同会社NRTグロース16をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2020年12月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース14 匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	—	73	73	0.0	(注5)
合計		—	123	123	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 運用資産は、「天翔新橋5丁目ビル」及び「tanosio shin-yokohama」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「リードシー御殿山」、「リードシー飯田橋」、「シルフィード東品川」、「ロイヤルブルーム」、「エバースクエア同中心」、「是空弁天」、「キャニスコート上新庄」及び「インペリアル鳳」の各不動産信託受益権です。

(ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2020年12月31日現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.8
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.01	13,990	5.5
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,899.30	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	2.9
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,003.60	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.5
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	3,447.16	2,810	1.1
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	3,056.56	2,640	1.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.6
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,813.21	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,276.36	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.2
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.17	979	0.4
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.2
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.5

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.6
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,761.60	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.6
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.59	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.1
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,890.74	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.6
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,633.16	1,390	0.5
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,620.54	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	0.9
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,716.38	4,130	1.6
A-62	五反田さくらビル (注5)	オフィス	東京都品川区	1,502.61	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	2,010.81	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	3,091.51	2,580	1.0
A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1,154.16	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	921.32	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,520.69	1,080	0.4
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	687.97	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	760.31	835	0.3
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋 (注6)	住宅	東京都新宿区	6,042.29	5,200	2.0
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	838.54	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー (注7)	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	2,641.11	1,180	0.5
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	916.86	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2,754.00	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2,638.61	1,150	0.5
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	1,747.07	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	1,909.60	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	2,308.59	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,854.02	1,148	0.4
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	1,427.90	729	0.3
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.3
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			316,713.84	255,406	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(注5) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態はすべて不動産信託受益権です。

(注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注7) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,919.32	98.6	16	161
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	105
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	381
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,802.90	98.9	22	283
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	114
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	19	1,158
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	392
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	192
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	188
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	166
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	3,326.81	78.8	5	168
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,758.50	92.6	3	155
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	436
A-19	九段北325ビル	2,003.60	1,763.24	88.0	8	104
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	185
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	2,612.48	85.5	8	139
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	172
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	114
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	110
A-27	FORECAST新常盤橋	1,813.21	1,813.21	100.0	9	110
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	147
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	126
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	151
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	136
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	330
A-35	東信東池袋ビル	1,645.17	1,645.17	100.0	3	74
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	6	100
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	134
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	93
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	170
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	24	142
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,308.70	74.3	8	77
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,720.24	89.2	11	206
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	7	116
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	94
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,053.06	87.3	5	66
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	16	180
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	497
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	1,000
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	213
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	10	218
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	20	202
A-56	ホームマツホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	10	391
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,543.69	97.5	23	112
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	922.23	69.7	4	46
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,620.54	1,620.54	100.0	8	71
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	3	129
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	8	202
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	98
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	2,010.81	100.0	11	79
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	115
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,717.87	96.4	9	77
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	5	178
A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	10	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	67
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	57
A-71	築地フロント	687.97	687.97	100.0	8	45
A-72	八丁堀リバーゲート	760.31	760.31	100.0	8	45
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,262.36	96.2	269	767
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	72
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	45
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,544.87	100.0	42	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	107
B-9	スプランディッド難波	6,212.36	5,912.17	95.2	239	219
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,923.81	97.0	52	119
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)
B-12	Primegate飯田橋	6,042.29	5,738.79	95.0	63	258

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,128.12	90.5	33	55
B-14	メルヴィ洗足	838.54	838.54	100.0	28	37
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,065.08	99.1	56	139
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,185.59	97.4	150	145
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,781.38	98.4	71	94
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,464.00	96.8	61	47
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,374.08	100.0	44	35
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	86
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,641.11	2,406.98	91.1	123	73
B-25	ラルテ中津	916.86	885.44	96.6	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,145.77	77.9	53	72
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,453.55	93.0	50	68
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.07	1,572.37	90.0	63	48
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,760.80	92.2	71	48
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,234.31	96.8	28	64
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,654.44	89.2	61	58
B-32	マリオン城西	1,427.90	774.20	54.2	29	23
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,105.36	79.9	8	131
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,615.66	100.0	11	232
	合計	316,713.84	309,182.27	97.6	2,396	15,845

(注1) 「総賃貸面積」は、2020年12月31日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2020年12月31日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2020年12月31日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2020年12月31日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、2020年12月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限りません。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 期末算定価額の概要 (2020年12月31日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,107	3,160	3,210	3.8%	3,100	3.4%	4.0%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	1,985	2,520	2,560	4.3%	2,470	4.1%	4.5%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,358	1,970	2,000	3.8%	1,930	3.6%	4.0%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,158	8,110	8,260	3.4%	7,960	3.2%	3.6%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,432	6,400	6,520	3.5%	6,270	3.3%	3.7%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,719	2,380	2,420	3.7%	2,340	3.5%	3.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,707	18,100	18,300	3.5%	17,900	3.2%	3.7%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,995	6,800	6,880	4.0%	6,720	3.8%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,984	3,580	3,630	3.8%	3,520	3.6%	4.0%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,913	3,530	3,580	3.6%	3,470	3.4%	3.8%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,156	2,970	3,000	4.0%	2,930	3.8%	4.2%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,649	3,010	3,030	4.5%	2,980	4.3%	4.7%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,683	3,760	3,800	3.6%	3,720	3.3%	3.7%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,856	3,410	3,470	3.8%	3,350	3.6%	4.0%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,368	10,200	10,500	3.6%	10,100	3.4%	3.8%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,978	2,220	2,250	3.6%	2,180	3.4%	3.8%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,277	1,350	1,370	3.8%	1,320	3.6%	4.0%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,890	3,290	3,330	4.0%	3,250	3.8%	4.2%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,764	2,970	3,010	4.0%	2,920	3.8%	4.2%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,232	2,580	2,610	4.0%	2,550	3.8%	4.2%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,925	3,040	3,080	4.1%	2,990	3.9%	4.3%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,117	2,190	2,220	4.0%	2,150	3.8%	4.2%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,643	2,080	2,110	3.9%	2,050	3.7%	4.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,113	2,310	2,350	4.0%	2,260	3.8%	4.2%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,228	2,650	2,680	4.0%	2,610	3.8%	4.2%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,285	1,550	1,580	3.6%	1,520	3.4%	3.8%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,402	2,450	2,490	3.9%	2,410	3.7%	4.1%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,269	2,660	2,680	3.9%	2,630	3.7%	4.1%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,095	2,430	2,460	3.9%	2,400	3.7%	4.1%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,870	6,450	6,550	4.2%	6,350	4.0%	4.4%
A-35	東信東池袋ビル	979	990	1,140	1,150	4.5%	1,130	4.3%	4.7%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,060	3,600	3,640	4.5%	3,550	4.2%	4.7%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,763	1,930	1,950	4.2%	1,900	4.0%	4.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,705	2,020	2,040	4.3%	2,000	4.1%	4.6%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,374	1,640	1,660	4.4%	1,610	4.2%	4.6%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,377	2,810	2,840	4.3%	2,780	4.1%	4.5%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,265	1,300	1,310	4.5%	1,280	4.3%	4.7%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,643	2,040	2,060	4.4%	2,020	4.2%	4.6%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,812	2,170	2,220	3.4%	2,110	3.2%	3.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,281	4,890	4,930	3.3%	4,850	3.0%	3.4%
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,136	2,440	2,480	3.5%	2,390	3.3%	3.7%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,468	1,790	1,820	3.8%	1,750	3.6%	4.0%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,347	1,450	1,480	3.7%	1,420	3.5%	3.9%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,102	3,320	3,330	4.1%	3,310	3.8%	4.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,799	5,000	5,090	3.8%	4,910	3.6%	4.0%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,561	8,240	8,300	3.9%	8,170	3.7%	4.1%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,437	20,900	21,200	4.1%	20,500	3.9%	4.3%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,974	3,450	3,480	4.2%	3,410	4.0%	4.4%
A-54	NORE伏見	2,840	2,688	4,090	4,140	4.2%	4,030	4.0%	4.4%
A-55	NORE名駅	2,520	2,392	3,750	3,810	4.3%	3,690	4.1%	4.5%
A-56	ホームマートホライズンビル	6,705	6,685	7,620	7,770	3.5%	7,470	3.3%	3.7%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,446	1,600	1,620	4.9%	1,580	4.7%	5.1%
A-58	藤和神田錦町ビル	960	973	1,060	1,060	4.2%	1,050	3.4%	4.3%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,213	1,250	1,250	4.2%	1,240	3.9%	4.3%
A-60	広尾ONビル	2,392	2,420	2,710	2,760	3.9%	2,660	3.7%	4.1%
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,423	4,500	4,540	3.8%	4,460	3.5%	3.9%
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,500	1,700	1,730	4.1%	1,660	3.6%	4.2%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,280	1,320	1,330	4.5%	1,300	4.3%	4.7%
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,470	1,800	1,820	4.3%	1,780	4.1%	4.5%
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,188	1,290	1,300	4.4%	1,270	4.2%	4.6%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,862	1,890	1,930	3.5%	1,850	3.3%	3.7%
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,659	2,820	2,860	4.2%	2,770	4.0%	4.4%
A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	1,311	1,366	1,350	1,380	3.5%	1,320	3.3%	3.7%
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,238	1,230	1,250	4.2%	1,200	4.0%	4.4%
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,097	1,140	1,150	4.4%	1,120	4.2%	4.6%
A-71	築地フロント	825	839	1,010	1,030	3.8%	989	3.5%	3.9%
A-72	八丁堀リバーゲート	835	847	1,020	1,040	3.7%	1,000	3.5%	3.9%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,682	15,300	15,500	3.9%	15,000	3.7%	4.1%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,623	1,870	1,880	5.0%	1,850	4.8%	5.2%
B-4	マイアトリア栄	1,110	994	1,290	1,300	4.6%	1,270	4.4%	4.8%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	714	947	958	4.7%	935	4.5%	4.9%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	663	793	803	4.6%	783	4.4%	4.8%
B-7	シエル薬院	640	608	774	784	4.3%	763	4.1%	4.5%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,729	2,070	2,090	3.9%	2,040	3.6%	4.1%
B-9	スプラランディッド難波	3,502	3,256	3,980	4,040	4.4%	3,910	4.2%	4.6%
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,611	2,790	2,860	3.7%	2,760	3.5%	3.9%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,426	1,630	1,650	4.1%	1,600	3.6%	4.0%
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,234	5,380	5,400	3.8%	5,350	3.5%	3.9%
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,244	1,260	1,280	4.1%	1,230	3.9%	4.3%
B-14	メルヴィ洗足	740	748	753	766	4.0%	739	3.8%	4.2%
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,137	3,150	3,170	3.9%	3,130	3.6%	4.0%
B-16	ドミール北赤羽	785	796	808	820	4.2%	796	4.0%	4.4%
B-17	ドーミー北赤羽	986	994	1,030	1,040	4.3%	1,010	4.1%	4.5%
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,381	2,580	2,630	4.4%	2,560	4.2%	4.6%
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,619	1,750	1,770	4.2%	1,740	4.0%	4.4%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	911	911	928	4.3%	903	4.1%	4.5%
B-21	ピアチェーレ文の里	571	571	581	591	4.6%	576	4.4%	4.8%
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	753	735	749	3.9%	721	3.7%	4.1%
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,603	1,501	1,525	4.3%	1,476	4.1%	4.5%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,250	1,210	1,220	4.6%	1,200	4.4%	4.8%
B-25	ラルテ中津	565	606	575	586	4.2%	564	4.0%	4.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,864	1,860	1,900	4.1%	1,820	3.9%	4.3%
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,230	1,220	1,240	4.3%	1,200	4.1%	4.5%
B-28	サン・名駅南ビル	950	987	1,010	1,030	4.2%	989	4.0%	4.4%
B-29	天神東レジデンス	913	979	932	953	4.3%	911	4.1%	4.5%
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,350	1,350	1,380	4.2%	1,340	4.0%	4.4%
B-31	セレンテ新大阪	1,148	1,180	1,150	1,170	4.3%	1,130	4.1%	4.5%
B-32	マリオン城西	729	756	739	749	4.4%	728	4.2%	4.6%
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,350	3,388	3,440	3,510	3.7%	3,360	3.5%	3.9%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,751	4,840	4,930	4.0%	4,740	3.8%	4.2%
	合計	255,406	258,523	303,609	307,882		299,003		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2020年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2020年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、A-17、A-51、A-64、A-65、A-70、B-9、B-10、B-13、B-14、B-18、B-19、B-20、B-21、B-22、B-23、B-24、B-25、B-26、B-27、B-28、B-29、B-30、B-31及びB-32を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17、B-10、B-18、B-19、B-20、B-21及びB-30については大和不動産鑑定株式会社に、A-51、A-64、A-65、A-70、B-9、B-13、B-14、B-25、B-26、B-27、B-28及びB-29についてはJLL森井鑑定株式会社に、B-22、B-23、B-24、B-31及びB-32については日本ヴァリュアーズ株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

d. 個別資産の損益状況

第17期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	89,851	85,617	56,129	204,993	157,526	65,298
賃貸事業収入	81,439	83,222	52,836	186,525	144,071	57,495
その他賃貸事業収入	8,412	2,394	3,292	18,468	13,454	7,803
②賃貸事業費用	17,380	14,623	11,152	39,321	29,330	12,347
管理業務費	3,403	4,987	2,442	9,320	8,239	2,890
水道光熱費	5,025	3,404	2,511	10,062	7,207	3,923
損害保険料	58	63	42	124	119	44
修繕費	2,139	367	890	531	2,170	92
租税公課	2,329	5,429	4,906	18,127	9,858	5,045
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	4,073	21	8	805	1,384	2
③賃貸NOI(①-②)	72,470	70,993	44,976	165,671	128,195	52,950
④減価償却費	12,412	12,018	5,507	27,153	33,293	7,136
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	60,058	58,975	39,468	138,518	94,902	45,814

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-13
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	東池袋 センタービル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	615,433	215,464	108,419	104,212	91,714	166,729
賃貸事業収入	579,116	200,470	98,240	96,077	84,384	102,705
その他賃貸事業収入	36,316	14,994	10,179	8,134	7,329	64,024
②賃貸事業費用	209,889	37,718	24,236	21,530	18,151	25,027
管理業務費	35,539	13,787	6,222	5,538	3,807	8,241
水道光熱費	19,254	9,471	7,508	5,997	5,778	5,696
損害保険料	459	189	91	82	75	139
修繕費	1,951	2,042	1,278	621	539	1,394
租税公課	15,701	10,314	8,220	8,937	7,593	8,634
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	136,634	1,563	565	3	6	571
③賃貸NOI(①-②)	405,543	177,746	84,183	82,681	73,562	141,701
④減価償却費	42,500	13,745	8,556	6,960	15,061	13,532
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	363,042	164,001	75,626	75,721	58,501	128,169

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-19	A-20	A-21
物件名称	セントラル 代官山	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	九段北325 ビル	FORECAST 内神田	イトーピア 岩本町 二丁目ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,216	84,962	236,241	59,678	41,298	104,545
賃貸事業収入	78,427	75,836	218,440	53,899	38,713	98,509
その他賃貸事業収入	6,789	9,126	17,801	5,779	2,585	6,036
②賃貸事業費用	14,468	14,099	44,669	18,290	10,322	25,333
管理業務費	3,143	3,054	9,053	4,780	2,643	7,292
水道光熱費	3,857	3,042	12,839	2,533	2,385	7,177
損害保険料	50	41	183	50	47	103
修繕費	583	2,254	3,385	477	1,415	2,063
租税公課	6,480	5,316	17,608	6,957	3,373	8,290
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3	39	1,249	3,141	107	55
③賃貸NOI (①-②)	70,747	70,863	191,571	41,388	30,976	79,212
④減価償却費	4,443	3,394	15,440	4,242	3,663	9,321
⑤固定資産除却損	1,852	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	64,452	67,468	176,131	37,146	27,313	69,891

(単位：千円)

物件番号	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27
物件名称	イトーピア 岩本町 一丁目ビル	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	ビジョンビ ル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE	FORECAST 新常盤橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,868	79,962	非開示 (注)	65,876	63,204	62,499
賃貸事業収入	82,814	77,007		59,561	56,211	55,488
その他賃貸事業収入	3,053	2,954		6,315	6,993	7,010
②賃貸事業費用	18,233	22,224		15,179	13,112	10,492
管理業務費	6,870	6,194		4,293	3,386	2,448
水道光熱費	3,378	3,670		3,441	4,575	3,020
損害保険料	92	81		77	50	50
修繕費	1,283	450		673	701	980
租税公課	6,060	5,402		6,343	4,026	3,636
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	199	6,075	-	22	6	
③賃貸NOI (①-②)	67,635	57,738	73,273	50,697	50,091	52,007
④減価償却費	11,067	9,109	9,861	6,078	3,845	4,139
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	94	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	56,567	48,628	63,412	44,619	46,152	47,867

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称	西新宿三晃ビル	飯田橋 リープレックス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	82,609	44,506	74,760	85,268	76,229	183,302
賃貸事業収入	75,539	36,273	66,709	73,763	71,057	170,681
その他賃貸事業収入	7,069	8,232	8,051	11,505	5,172	12,621
②賃貸事業費用	17,833	10,293	16,412	22,440	16,127	32,399
管理業務費	4,051	2,505	5,064	6,379	5,788	9,117
水道光熱費	4,033	4,284	3,927	4,794	2,846	8,101
損害保険料	71	37	79	88	92	173
修繕費	691	156	792	973	757	1,164
租税公課	6,567	2,855	6,171	7,651	6,268	12,386
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	2,067	104	27	2,202	24	1,106
③賃貸NOI (①-②)	64,776	34,213	58,348	62,828	60,102	150,903
④減価償却費	4,760	4,161	7,522	5,194	10,747	20,105
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	60,015	30,052	50,826	57,633	49,354	130,797

(単位：千円)

物件番号	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38	A-39
物件名称	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッドイ ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル
運用日数	139日	184日	139日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	92,837	40,579	73,341	144,193	59,920	75,125
賃貸事業収入	83,103	35,896	67,118	117,461	53,958	70,004
その他賃貸事業収入	9,734	4,683	6,222	26,732	5,962	5,121
②賃貸事業費用	19,448	10,844	17,316	46,172	12,642	16,928
管理業務費	6,061	3,216	5,925	18,597	3,916	5,351
水道光熱費	4,882	2,387	4,157	11,321	3,486	4,263
損害保険料	127	46	118	160	65	72
修繕費	1,467	959	376	2,425	599	1,513
租税公課	6,318	2,505	6,318	8,610	4,052	5,066
信託報酬	265	350	265	350	350	350
その他賃貸事業費用	326	1,379	155	4,706	171	311
③賃貸NOI (①-②)	73,389	29,734	56,024	98,020	47,278	58,197
④減価償却費	9,529	4,048	10,110	15,354	8,777	8,710
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	63,859	25,685	45,913	82,666	38,501	49,486

(単位：千円)

物件番号	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44	A-45
物件名称	イースト サイドビル	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	52,305	97,407	非開示 (注)	79,940	40,842	113,843
賃貸事業収入	45,564	88,388		75,521	38,605	109,172
その他賃貸事業収入	6,741	9,018		4,418	2,237	4,671
②賃貸事業費用	10,638	30,131		21,896	16,317	23,983
管理業務費	3,545	5,904		7,856	3,313	7,699
水道光熱費	2,863	7,084		4,912	1,693	4,689
損害保険料	52	144		120	45	81
修繕費	1,170	6,118		560	4,486	1,018
租税公課	2,261	9,549		6,472	6,112	9,846
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	394	980		1,624	315	298
③賃貸NOI (①-②)	41,666	67,276	32,675	58,043	24,525	89,860
④減価償却費	3,341	16,285	6,723	13,044	2,805	7,731
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	38,325	50,991	25,951	44,999	21,719	82,129

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50	A-51
物件名称	ラ・バリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	61,578	52,768	35,087	106,185	140,408	265,701
賃貸事業収入	58,669	47,271	33,987	93,506	128,073	248,343
その他賃貸事業収入	2,909	5,497	1,099	12,679	12,335	17,358
②賃貸事業費用	11,140	12,314	7,306	23,467	32,233	62,473
管理業務費	3,561	2,446	2,154	6,668	8,021	16,511
水道光熱費	2,332	3,763	1,199	6,993	9,695	13,583
損害保険料	46	44	29	105	128	299
修繕費	22	1,222	90	983	2,087	2,946
租税公課	4,828	3,452	2,880	7,841	11,375	28,264
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	1,034	601	524	575	518
③賃貸NOI (①-②)	50,437	40,454	27,780	82,717	108,174	203,228
④減価償却費	3,814	3,631	2,857	10,971	11,600	43,917
⑤固定資産除却損	-	-	-	503	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,623	36,823	24,923	71,242	96,574	159,310

(単位：千円)

物件番号	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56	A-57
物件名称	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホームートホライゾンビル	三宮ファーストビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	547,993	137,841	119,483	110,745	206,465	70,481
賃貸事業収入	515,654	111,888	106,238	97,208	198,700	60,764
その他賃貸事業収入	32,339	25,953	13,245	13,536	7,764	9,716
②賃貸事業費用	88,760	47,829	26,430	30,017	50,389	21,455
管理業務費	33,545	10,879	7,702	7,707	12,557	8,216
水道光熱費	22,833	17,596	8,120	8,592	9,128	6,729
損害保険料	510	159	100	110	180	101
修繕費	1,525	1,503	1,070	980	2,100	1,305
租税公課	26,932	17,070	7,650	9,831	24,673	4,706
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,064	270	1,436	2,444	1,399	46
③賃貸NOI (①-②)	459,232	90,011	93,053	80,727	156,075	49,026
④減価償却費	61,478	18,185	19,497	17,667	14,346	10,048
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	397,753	71,825	73,555	63,060	141,729	38,977

(単位：千円)

物件番号	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-63
物件名称	藤和神田錦町ビル	友泉東日本橋駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくらビル	エスプリ亀戸
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	33,196	37,635	74,902	108,719	48,564	47,507
賃貸事業収入	28,572	35,670	68,202	101,159	44,071	39,594
その他賃貸事業収入	4,624	1,964	6,700	7,559	4,492	7,912
②賃貸事業費用	50,077	11,248	15,577	28,143	14,229	12,945
管理業務費	2,361	2,564	4,880	5,555	2,271	3,223
水道光熱費	2,216	1,756	3,595	5,901	2,836	4,669
損害保険料	33	40	60	114	39	50
修繕費	39	2,417	933	2,502	13	1,532
租税公課	1,365	3,846	5,652	9,075	1,468	2,964
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	43,712	273	106	4,645	7,600	156
③賃貸NOI (①-②)	△ 16,881	26,387	59,324	80,575	34,334	34,561
④減価償却費	1,780	4,451	4,541	9,252	4,099	3,156
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△ 18,661	21,935	54,783	71,323	30,235	31,404

(単位：千円)

物件番号	A-64	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69
物件名称	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	FORECAST 亀戸	ユニゾ神田 須田町二丁目 ビル	リードシー 目黒不動前
運用日数	184日	184日	184日	184日	63日	63日
①賃貸事業収益	70,154	49,910	非開示 (注)	87,608	9,394	12,166
賃貸事業収入	62,370	43,688		82,904	8,681	11,661
その他賃貸事業収入	7,784	6,221		4,704	712	505
②賃貸事業費用	19,310	14,988		18,941	3,650	1,642
管理業務費	6,481	4,646		5,529	907	761
水道光熱費	5,332	4,203		4,981	417	26
損害保険料	98	68		90	11	8
修繕費	775	407		609	166	67
租税公課	6,072	4,950		7,276	-	-
信託報酬	550	350		350	103	103
その他賃貸事業費用	-	361		105	2,044	674
③賃貸NOI (①-②)	50,843	34,921	34,614	68,667	5,743	10,524
④減価償却費	5,375	3,018	5,113	14,111	1,091	974
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,468	31,903	29,501	54,555	4,652	9,549

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-70	A-71	A-72	B-1	B-2	B-4
物件名称	ザ・スクエア	築地フロント	八丁堀 リバーゲート	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄
運用日数	63日	42日	42日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	11,444	5,328	5,720	407,055	77,128	37,979
賃貸事業収入	11,046	5,220	5,282	389,084	61,056	37,969
その他賃貸事業収入	397	107	437	17,970	16,072	10
②賃貸事業費用	2,980	470	417	96,480	8,430	7,730
管理業務費	1,260	317	269	31,901	375	1,879
水道光熱費	934	80	73	4,931	-	446
損害保険料	18	4	4	412	124	59
修繕費	246	-	-	23,569	893	1,050
租税公課	-	-	-	19,500	6,685	2,594
信託報酬	103	69	69	350	350	350
その他賃貸事業費用	416	-	0	15,813	2	1,350
③賃貸NOI (①-②)	8,464	4,858	5,303	310,574	68,697	30,249
④減価償却費	1,482	387	541	67,994	14,695	14,174
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	6,981	4,470	4,761	242,580	54,001	16,074

(単位：千円)

物件番号	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10
物件名称	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ット難波	レジデンス 広尾
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	28,068	23,915	24,475	55,569	109,248	60,923
賃貸事業収入	27,641	23,915	23,690	54,026	107,839	58,826
その他賃貸事業収入	426	-	785	1,543	1,408	2,096
②賃貸事業費用	4,933	5,293	6,614	10,223	22,349	11,679
管理業務費	1,895	1,874	1,370	4,754	6,082	2,489
水道光熱費	285	-	649	2	735	542
損害保険料	43	33	29	51	137	50
修繕費	434	1,073	1,645	710	3,139	2,623
租税公課	1,923	1,622	1,352	2,460	7,186	2,771
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	340	1,216	1,893	4,718	2,850
③賃貸NOI (①-②)	23,135	18,621	17,861	45,345	86,898	49,244
④減価償却費	9,429	7,221	6,520	8,736	33,968	5,142
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,706	11,399	11,341	36,609	52,930	44,101

(単位：千円)

物件番号	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
物件名称	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドア ベニユー	ドミール 北赤羽
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	142,591	30,774	20,495	78,021	非開示 (注)
賃貸事業収入		136,115	28,061	18,953	69,138	
その他賃貸事業収入		6,475	2,713	1,541	8,882	
②賃貸事業費用		38,408	7,349	6,967	13,625	
管理業務費		12,650	1,545	1,254	2,703	
水道光熱費		4,178	193	231	3,365	
損害保険料		181	27	21	73	
修繕費		6,278	2,442	2,545	877	
租税公課		9,651	1,222	1,012	3,442	
信託報酬		350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	5,118	1,567	1,551	2,813		
③賃貸NOI (①-②)	34,630	104,182	23,425	13,527	64,395	16,872
④減価償却費	4,023	9,442	3,033	2,268	7,542	1,866
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,607	94,739	20,392	11,259	56,853	15,005

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22
物件名称	ドーミー 北赤羽	スブランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチェーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益		73,783	47,226	25,147	19,185	17,944
賃貸事業収入		72,709	46,980	23,554	18,272	17,318
その他賃貸事業収入		1,073	246	1,592	912	626
②賃貸事業費用		13,287	10,590	6,819	5,409	2,652
管理業務費		4,056	2,388	1,221	1,307	835
水道光熱費		561	754	586	586	157
損害保険料		82	57	30	28	16
修繕費		1,237	2,065	2,135	1,696	43
租税公課		4,820	2,457	1,356	1,016	748
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		2,177	2,517	1,138	423	500
③賃貸NOI (①-②)	22,314	60,495	36,635	18,327	13,775	15,292
④減価償却費	1,825	18,646	5,649	3,654	2,823	1,439
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,488	41,849	30,986	14,673	10,952	13,852

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	B-23	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	ラピュタ九条	イマザキ マンション エヌ・ワン	ラルテ中津	シティヒルズ 安堂寺	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル
運用日数	184日	184日	63日	63日	63日	63日
①賃貸事業収益	43,672	42,317	5,588	14,126	12,608	8,627
賃貸事業収入	42,423	39,289	5,165	13,271	12,551	8,429
その他賃貸事業収入	1,248	3,027	423	854	57	197
②賃貸事業費用	11,485	13,125	669	4,072	1,866	1,572
管理業務費	3,561	2,137	331	653	924	495
水道光熱費	550	1,549	146	130	117	114
損害保険料	61	78	6	20	19	13
修繕費	690	5,599	-	2,012	470	290
租税公課	2,637	2,205	-	-	-	-
信託報酬	350	350	103	103	103	103
その他賃貸事業費用	3,633	1,204	81	1,152	231	555
③賃貸NOI (①-②)	32,186	29,192	4,919	10,053	10,741	7,055
④減価償却費	4,391	3,878	1,013	3,451	2,616	2,224
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,794	25,313	3,905	6,602	8,125	4,831

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-32	C-1	C-2
物件名称	天神東 レジデンス	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	マリオン城西	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池 アクト
運用日数	63日	42日	42日	42日	184日	139日
①賃貸事業収益	9,037	8,447	6,314	3,173	82,749	107,815
賃貸事業収入	8,668	8,220	6,122	2,771	74,524	72,221
その他賃貸事業収入	369	227	191	401	8,225	35,593
②賃貸事業費用	1,180	1,466	882	385	29,381	70,834
管理業務費	561	709	339	310	4,286	16,131
水道光熱費	253	173	31	24	5,199	23,261
損害保険料	16	10	8	5	41	181
修繕費	11	40	-	-	11,221	4,530
租税公課	-	-	-	-	5,412	6,545
信託報酬	120	69	69	-	350	265
その他賃貸事業費用	216	465	434	45	2,869	19,919
③賃貸NOI (①-②)	7,857	6,981	5,431	2,787	53,368	36,981
④減価償却費	1,686	793	872	948	10,617	20,777
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	6,170	6,187	4,559	1,838	42,750	16,203

(単位：千円)

物件番号	C-3	
物件名称	BECOME SAKAE	合計
運用日数	184日	
①賃貸事業収益	115,890	8,804,948
賃貸事業収入	102,861	8,051,460
その他賃貸事業収入	13,029	753,488
②賃貸事業費用	61,189	2,140,274
管理業務費	7,698	556,200
水道光熱費	6,531	424,113
損害保険料	126	8,718
修繕費	957	161,418
租税公課	10,467	600,503
信託報酬	350	32,417
その他賃貸事業費用	35,057	356,902
③賃貸NOI (①-②)	54,701	6,664,674
④減価償却費	14,520	1,016,725
⑤固定資産除却損	-	2,450
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	40,180	5,645,497

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第18期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものとは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払額
セントラル代官山	東京都渋谷区	エレベーターリニューアル工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	13	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備改修工事(2期)	自 2021年 1月 至 2021年 6月	15	—	—
サンワールドビル	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	11	—	—
MK麴町ビル	東京都千代田区	建築大規模修繕工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	50	—	—
		1階貸付改修工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	10		
		地下1階貸付改修工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	10	—	—
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1階店舗空調設備更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	14	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	自動火災報知設備更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	10	—	—
ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	32		
TK五反田ビル	東京都品川区	エレベーターリニューアル工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	17		
Primegate飯田橋	東京都新宿区	5階排水横主管更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	14		
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	インターホン設備更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 6月	13	—	—

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

② 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は398百万円であり、費用に区分された修繕費161百万円と合わせ、計559百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
セントラル代官山	東京都渋谷区	7階用途変更工事	自 2020年10月 至 2020年12月	22
FORECAST品川	東京都品川区	キュービクル更新工事	自 2020年11月 至 2020年11月	30
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2020年 7月 至 2020年11月	54
		全熱交換器更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 9月	38
ホームマットホライズンビル	東京都千代田区	外調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	38
フィールドアベニュー	東京都大田区	ELVリニューアル工事	自 2020年11月 至 2020年11月	12
その他の資本的支出				201
合計				398

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

計算期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
当期首積立金残高	27	307	819	507	980
当期積立額	1,700	1,031	732	888	771
当期積立金取崩額	1,420	519	1,044	415	398
次期繰越額	307	819	507	980	1,353

(注) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。