



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

2020年7月1日～2020年12月31日

第17期資産運用報告



堅実な日本人気質を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点

NIPPON VISION

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、罹患された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

当投資法人は、この度2020年12月期(第17期)の決算を迎えることができましたので、ここにご報告申し上げます。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

新型コロナウイルスの感染拡大が、世界ならびに日本の経済にもたらしている影響は引き続き大きく、当期末時点のオフィス物件の稼働率は98.5%と引き続き高い水準を維持しているものの、契約更改時の賃料の増額実績は前期対比大きく減少しました。一方で、中規模オフィスの逼迫した賃貸市場を背景として、テナント入替え時の賃料増額実績は、引き続き前期までと同様の水準を維持しており、エンジニアリング・マネジメントによる新たな収益機会の創出・コスト削減による内部成長についても引き続き取り組んでおります。加えて、当期には3物件を譲渡(譲渡価格約93億円)、13物件を取得(取得価格約137億円)する資産の入替えを実施しており、売却益約13億円を投資主の皆様へ還元することとし、結果として、第17期の1口当たり分配金は12,100円(前期対比2,872円、予想対比208円の増加)となりました。また、2021年中に実施を予定する資産入替えも併せて発表しており、引き続き、資産入替えによるポートフォリオの質の向上とタイムリーな投資主還元の実現を目指して参ります。新型コロナウイルスの感染拡大により、先行きが見通しにくい環境下ではありますが、斯かる状況が一日も早く終息することを祈念しつつ、本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社の総力を挙げて、持続的な資産価値の維持・向上ならびに投資主価値の最大化に向けて取組んで参る所存ですので、引き続きご指導ご支援のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

日本リート投資法人
執行役員

杉田俊天

Contents

- 01 決算ハイライト
- 02 外部成長戦略
- 03 第3回及び第4回資産入替えの対象物件と
パイプライン
- 04 内部成長戦略
- 05 財務運営
- 06 サステナビリティへの取り組み

Financial Section

- 08 I 資産運用報告
- 36 II 貸借対照表
- 38 III 損益計算書
- 39 IV 投資主資本等変動計算書
- 40 V 注記表
- 53 VI 金銭の分配に係る計算書
- 54 VII 会計監査人の監査報告書
- 56 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 58 ポートフォリオ一覧
- 60 投資口・投資主の状況
- 61 投資主インフォメーション

決算ハイライト

第17期

2020年12月期

1口当たり分配金

12,100円

営業収益

10,127百万円

総資産

277,192百万円

経常利益

5,444百万円

純資産

131,978百万円

当期純利益

5,443百万円

1口当たり
純資産

293,331円

第18期

2021年6月期

1口当たり
分配金(予想)

10,643円

第19期

2021年12月期

1口当たり
分配金(予想)* 8,713~9,286円

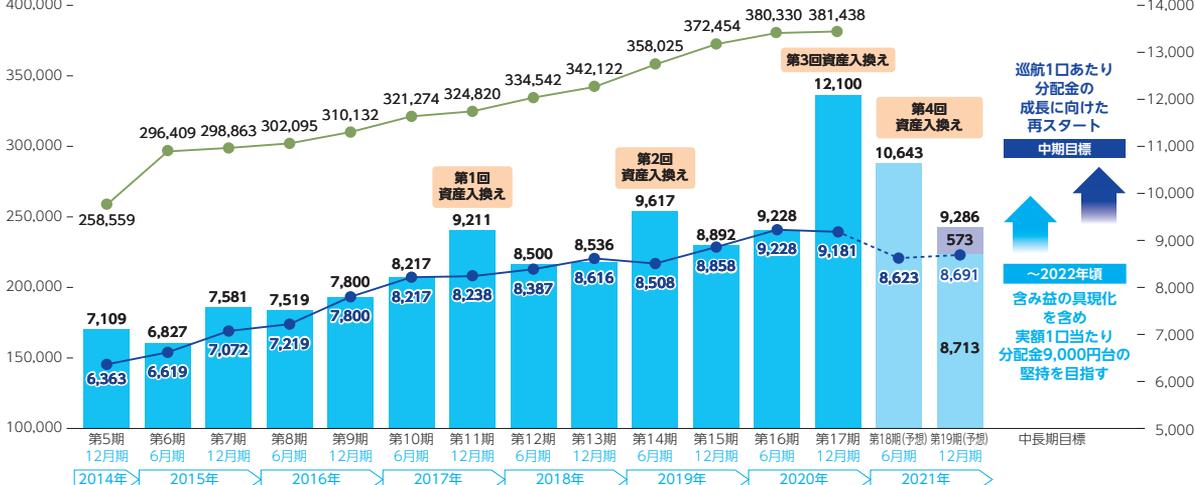
※当該期に譲渡を予定する東信東池袋ビルに関する売買契約書において、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、違約金等の負担なく当該売買契約書を解約可能であることから、当該物件の譲渡が実現されない可能性があることを考慮し、2021年12月期の見通しについてはレンジ形式で開示しています。

1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中長期目標

第17期1口当たり分配金は前期対比+2,872円の増加しました。現在の情勢下においては実額1口当たり分配金9,000円台を堅持、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します。

(1口当たりNAVの額/円)
400,000 -

(1口当たり分配金/円)
-14,000

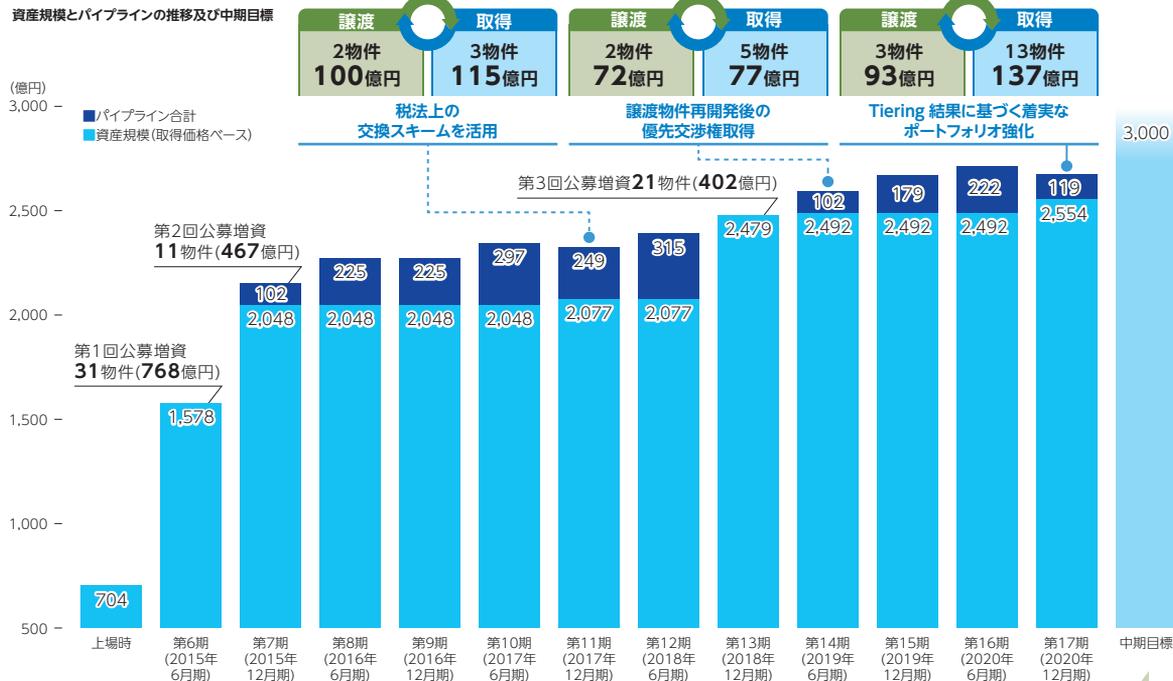


— : 1口当たりNAVの額 ■ : 1口当たり分配金の実績 □ : 1口当たり分配金の予想(第19期予想は見通し1)(2021年2月18日時点) ■ : 見通し1と見通し2の差額(2021年2月18日時点)
 - : 巡航1口当たり分配金(一過性要因を除く) --- : 巡航1口当たり分配金の予想(第19期予想は見通し) (一過性要因を除く)

外部成長戦略

資産規模の推移

ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプラインを活用しながら、資産の入替えを進めることでポートフォリオを強化します。また、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3,000億円を目指します。



規律をもった外部成長により中期目標(資産規模3,000億円)の達成を目指す

上場以来貫いてきた取得ポリシーを堅持

取得時利回り^(注) 目標4.5%
(償却後利回り4.0%)

高い都心割合(オフィス)
(都心6区割合60%以上)

競争力のある立地
(高いエリアポテンシャル)

高いリスク耐性
(物件分散・テナント分散の追求)

高い成長余力
(取得後のNOI向上余地)

安定性の高い中規模オフィス
(低い賃料変動リスクと良好な需給バランス)

資産の入替えを通じたポートフォリオの良化

- ▶ 中長期的な目標で、タイムリーかつ機動的な入替え戦略実行を見据え、毎年各物件の将来設計(ティアリング)を実施
- ▶ ティ어링の結果に基づき、第11期と第14期に資産入替を実施し、本施策を通してポートフォリオの良化を実現
- ▶ ポートフォリオの質の向上、1口当たり分配金の成長、将来に向けた投資主価値の向上を同時に達成

投資主価値の向上に資する増資により資産規模を拡大



(注)「取得時利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定する向こう1年間のキャッシュ・フローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。

第3回及び第4回資産入替えの対象物件とパイプライン

マーケット変動の影響を受けやすく、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、ポートフォリオの競争力及びディフェンス力を強化します。

第3回資産入替え(第17期(2020年12月期)実施)の対象物件



第4回資産入替え(第18期(2021年6月期)及び第19期(2021年12月期)実施)の対象物件

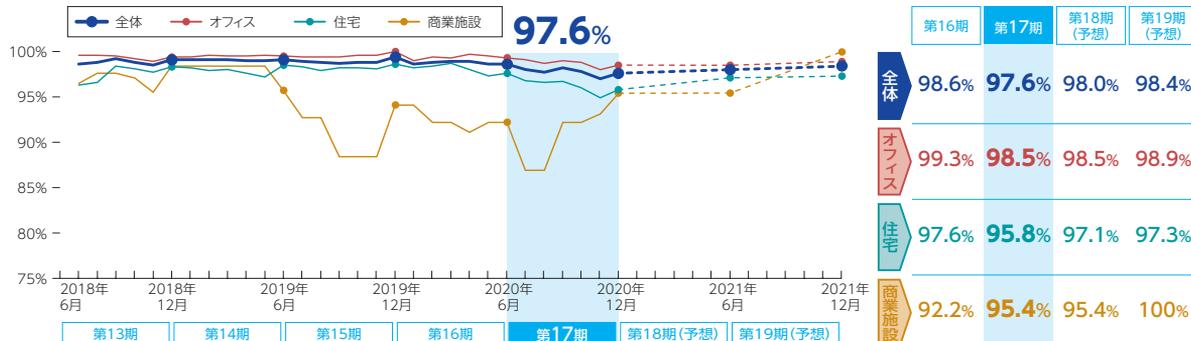


内部成長戦略

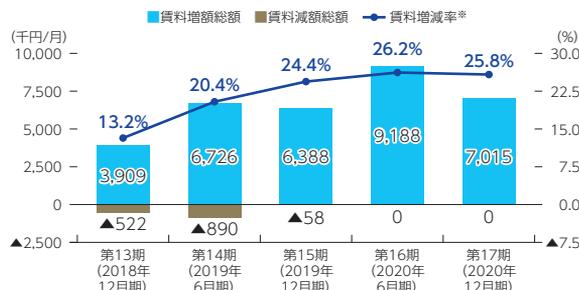
稼働率の推移と賃料増額の実施

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しています。また、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、契約更新時における賃料増額実績は前期比大きく減少しました。一方で、引き続き逼迫する中規模オフィスの賃貸マーケット環境を背景として、テナント入替時の賃料増額は従前の水準を維持しています。

稼働率の実績と予想

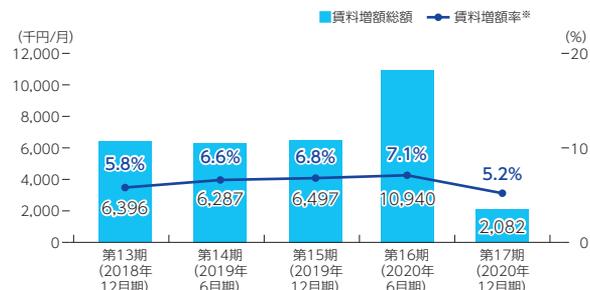


テナント入替時の月額賃料増減の推移(オフィス)



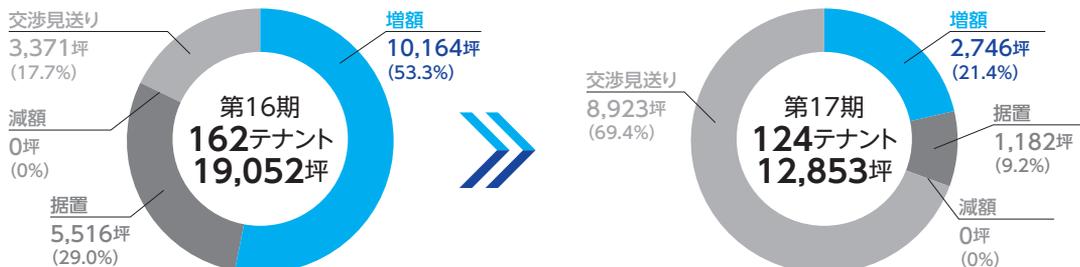
※「賃料増減率*」は(テナント入替後の賃料総額-テナント入替前の賃料総額)÷テナント入替前の賃料総額として各期計算しています。

賃料改定による月額賃料増減額の状況(オフィス)



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

賃料増額改定の実績(面積)

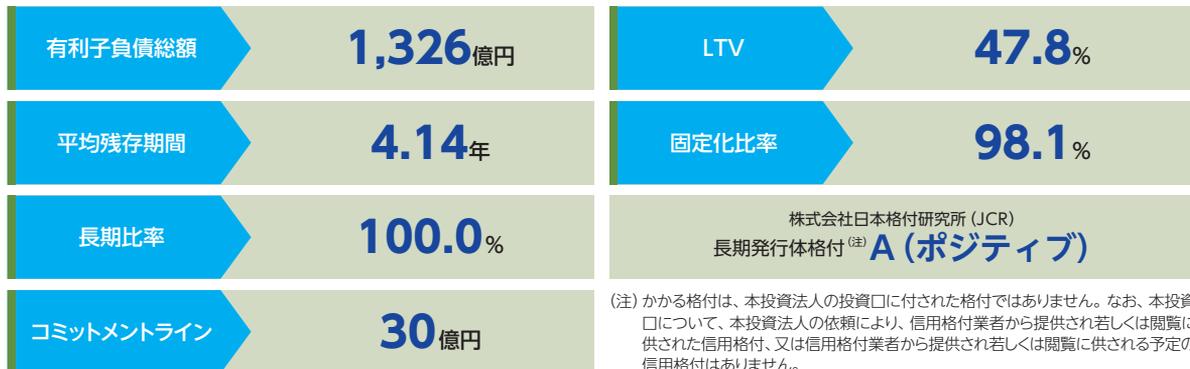


財務運営

本投資法人は中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、借入れコストと財務安全性のバランスの取れた資金調達を行うことを財務運営の基本方針としています。

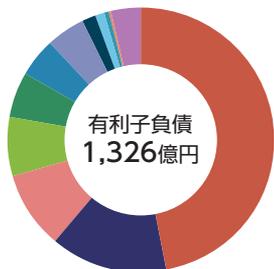
財務ハイライト

第17期末現在



有利子負債の状況

第17期末現在



全11金融機関+投資法人債

三菱UFJ銀行	47.1%	みずほ信託銀行	4.6%
みずほ銀行	14.1%	日本政策投資銀行	1.8%
三井住友銀行	9.4%	あおぞら銀行	0.9%
りそな銀行	7.2%	野村信託銀行	0.6%
三井住友信託銀行	5.6%	明治安田生命保険	0.4%
新生銀行	4.9%	投資法人債	3.4%

有利子負債返済期限の分散状況

(億円)
150-

■ 既存借入金 ■ 投資法人債



サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、長期的な投資価値向上の観点から、環境への配慮が不動産投資運用業務において重要な課題であると認識し、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。また、施設利用者の快適性や生物多様性にも配慮しながら、環境に優しい運用を目指します。

ESGに対する取組内容

Environment

環境

- ▶ LED照明の導入
- ▶ 水力発電を利用した電気配給の導入
- ▶ 節水器の導入
- ▶ テナントとのグリーンリース契約の締結
- ▶ テナント及びステークホルダーと協同した運用改善 (PMへの研修や空調・照明・温水器等の設定調整等)

Social

社会

- ▶ テナントアンケートを通じた運用や設備の改善や利便性の向上
- ▶ 災害時を想定した備蓄等の設置
- ▶ AEDの設置
- ▶ 独自のリーシングパッケージによる中小企業の支援
- ▶ 地域住民の生活利便性に配慮したテナント誘致
- ▶ シェアサイクルポートの設置

Governance

ガバナンス

- ▶ 第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスの導入
- ▶ 1口当たり分配金の金額に連動した運用報酬体系の導入
- ▶ 女性にも働きやすい職場環境の整備

GRESB2020評価結果

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年連続で取得いたしました。総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESBレーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際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月に署名いたしました。



サステナビリティ目標

本投資法人が資産運用業務を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社は、サステナビリティ目標を以下の通り定めています。

A

エネルギー消費量

- ▶ 短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ▶ 中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、5年間で5%の原単位の低減を目標とする。

B

GHG排出量

- ▶ エネルギー消費量の削減目標に従い、短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ▶ エネルギー消費量の削減目標に従い、中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、2021年～2025年の5年間で5%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（東京都条例等）の対象となる物件については、個別に目標値を設定する。

C

水消費量

- ▶ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年度以降の10年間に於いて年平均0.5%の水消費原単位の低減を目標とする。

D

廃棄物管理

- ▶ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年度以降の10年間に於いて70%の廃棄物サイクル率を目標とする。

第17期中に取得した環境認証

10物件のBELS認証を新規取得	物件名	NEW	評価ランク
	ラ・ベリテ AKASAKA		★★★★★
	藤和東五反田ビル		★★★★
	FORECAST高田馬場		★★★★
	FORECAST茅場町		★★★★
	FORECAST桜橋		★★★★
	ピジョンビル		★★★★
	FORECAST五反田WEST		★★★★
	芝公園三丁目ビル		★★★
	イトーピア岩本町一丁目ビル		★★★
	イトーピア清洲橋通ビル		★★★

環境認証の取得

毎期1件以上の環境認証の追加取得を目指します。

	棟数	延床面積(m ²)	比率(%) ^(注2)
環境認証取得ビル ^(注1)	16	105,369.15	25.63%
DBJ Green Building認証	1	24,007.74	5.84%
CASBEE不動産評価認証	1	5,404.86	1.31%
BELS認証	13	70,315.41	17.10%
中小低炭素モデルビルの公表	2	10,607.20	2.58%

各認証の詳細は、各認証名に付則のリンク先に記載されております。
 (注1) 1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合は、1棟としてカウントしています。
 (注2) 投資法人保有物件の総延床面積(411,128.05m²)に対する各延床面積の割合です。

マテリアリティの制定

2020年12月に、環境・社会・ガバナンス(ESG)の視点を取り入れた、以下のサステナビリティ上のマテリアリティ(重要課題)を制定しました。それぞれの課題に目標を設定し、目標達成に向けPDCAを回し順次達成することで、2015年に国連で採択された「SDGs(持続可能な開発目標)」の社会課題の解決と本投資法人の中長期的成長の実現を図ります。

	本投資法人のマテリアリティ(重要課題)と行動計画及び実績	関連するSDGs
環境	気候変動への対応/エネルギー効率の向上 エネルギー消費量 ■ 短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の低減を目標とする ■ 中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、5年間で5%の原単位の低減を目標とする GHG排出量 ■ エネルギー消費量の削減目標に従い、短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の低減を目標とする ■ エネルギー消費量の削減目標に従い、中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、2021年~2025年の5年間で5%の原単位の低減を目標とする	 
	水資源への対応 ■ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年以降の10年間に於いて年平均0.5%の水消費原単位の低減を目標とする	
	廃棄物管理 ■ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年以降の10年間に於いて70%の廃棄物サイクル率を目標とする	  
	サステナビリティに関する外部認証への対応 ■ GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施を目指す ■ グリーンビルディング認証の取得割合向上を目指す	
	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上 ■ テナントアンケートに基づいたテナントの快適性向上を目指す ■ 防災対策の実施を継続するa ■ プロパティマネージャー等の管理業務委託先に対するサステナビリティ研修の継続実施を継続する	   
	コミュニティへの貢献 ■ サイクルポートの設置や、地域消防等との連携を通じた災害に対するレジリエンスの向上等、コミュニティへの貢献を継続する	 
社会	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 ■ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指す	
	人材育成・働きがいのある職場づくり ■ キャリア開発や資格取得の支援、研修の実施による人材育成を継続する ■ フレックス制度、時間単位有給制度、テレワーク環境の整備、育児休業制度等による、働きやすい環境の維持・向上を目指す	  
	ガバナンスの充実 ■ 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と、委員会や外部委員、コンプライアンス専任チームの設置等による投資主利益に主眼を置いた体制の維持・強化を目指す ■ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指す ■ 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を通じて、経営の健全性及び事業継続に対するリスクの未然防止を図る ■ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指す	
ガバナンス		

I 資産運用報告

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		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
営業収益	(百万円)	8,458	8,982	8,634	8,658	10,127
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,458)	(8,488)	(8,628)	(8,651)	(8,804)
営業費用	(百万円)	3,818	4,027	3,992	3,884	4,038
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,039)	(3,168)	(3,165)	(3,050)	(3,159)
営業利益	(百万円)	4,640	4,955	4,642	4,774	6,088
経常利益	(百万円)	3,840	4,326	4,000	4,151	5,444
当期純利益	(百万円)	3,839	4,326	4,000	4,151	5,443
総資産額 (a)	(百万円)	269,146	270,269	270,279	270,060	277,192
(対前期比)	(%)	(16.7)	(0.4)	(0.0)	(△0.1)	(2.6)
純資産額 (b)	(百万円)	130,378	130,863	130,536	130,687	131,978
(対前期比)	(%)	(15.7)	(0.4)	(△0.2)	(0.1)	(1.0)
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 (c)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (c)	(円)	289,774	290,853	290,126	290,461	293,331
分配金総額 (d)	(百万円)	3,840	4,326	4,000	4,151	5,444
1口当たり分配金 (d) / (c)	(円)	8,536	9,617	8,892	9,228	12,100
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(8,536)	(9,617)	(8,892)	(9,228)	(12,100)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	(%)	1.5	1.6	1.5	1.5	2.0
(年換算)	(注3)	(%)	(3.0)	(3.2)	(2.9)	(3.1)
自己資本利益率 (注3)	(%)	3.2	3.3	3.1	3.2	4.1
(年換算)	(注3)	(%)	(6.3)	(6.7)	(6.1)	(6.4)
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	48.4	48.4	48.3	48.4	47.6
(対前期増減)	(%)	(△0.4)	(0.0)	(△0.1)	(0.1)	(△0.8)
配当性向 (注3)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<参考情報>						
期末投資物件数	(件)	87	90	90	90	100
期末総賃貸可能面積 (m)	(㎡)	306,621.28	310,783.33	310,766.26	310,770.64	316,713.84
期末テナント数 (注4)	(件)	1,878	2,023	2,028	2,008	2,396
期末稼働率 (%)	(%)	99.1	99.1	99.4	98.6	97.6
当期減価償却費 (百万円)	(百万円)	907	947	965	992	1,016
当期資本的支出額 (百万円)	(百万円)	1,420	519	1,044	415	398
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	(百万円)	6,335	6,267	6,431	6,593	6,664
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注3)	(円)	10,573	10,628	11,049	11,438	11,439
有利子負債額 (e)	(百万円)	126,170	126,870	126,870	126,870	132,620
期末総資産有利子負債比率 (e) / (a)	(%)	46.9	46.9	46.9	47.0	47.8
当期運用日数 (日)	(日)	184	181	184	182	184

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
 (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}} \times 100$ $\text{平均総資産額} = (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2$
自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}} \times 100$ $\text{平均純資産額} = (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2$
配当性向	$\frac{1\text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません)}}{1\text{口当たり当期純利益}} \times 100$ なお、第13期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 $\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含みません)}}{\text{当期純利益}} \times 100$
賃貸NOI (Net Operating Income)	$\text{当期不動産賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$
1口当たりFFO (Funds from Operations)	$\frac{\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}}{\text{発行済投資口の総口数}}$

- (注4) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
 (注5) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 当期の資産の運用の経過

① 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。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ポラリス・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。

② 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	ラルデ中津	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「(6) 決算後に生じた重要な事実 ①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。

③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

④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。

(3) 増資等の状況

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	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
最高（円）	382,500	437,500	500,000	516,000	375,500
最低（円）	325,500	357,000	419,500	222,900	312,500

〈4〉分配金等の実績

当期の分配金は、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。

期別		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
当期末処分利益総額	(千円)	3,862,444	4,348,100	4,021,186	4,171,653	5,463,133
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	21,842	21,123	20,408	19,699	18,980
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)	4,151,954 (9,228)	5,444,153 (12,100)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)	4,151,954 (9,228)	5,444,153 (12,100)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 記載未済の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①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、総合型リートの特徴を活かし、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。

②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場の動向を勘案し、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次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次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。

③内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役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社名を変更しています。

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。

④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%を目標としていますが、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%の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。

⑥ 決算後に生じた重要な事実

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関済・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。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		(2018年12月31日)	(2019年6月30日)	(2019年12月31日)	(2020年6月30日)	(2020年12月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
出資総額 (注)	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
投資主数	(名)	16,347	14,546	12,988	13,109	13,253

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

2020年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	98,560	21.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	79,750	17.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,139	4.92
双日株式会社	15,500	3.44
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	12,796	2.84
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,107	2.02
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,555	1.46
日本証券金融株式会社	6,441	1.43
SMBC日興証券株式会社	5,504	1.22
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,864	1.08
合 計	261,216	58.06

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3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合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員	杉田 俊夫	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	島田 康弘	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士	1,200
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	14,300 (注2)

(注1) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第16期 (2020年6月30日)		第17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 (注7)			270,060 (252,520)	100.0 (93.5)	277,192 (258,523)	100.0 (93.3)

(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、第16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、第17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。

(注7) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

2020年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大宮センタービル	15,437	14,311.77	14,311.77	100.0	6.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,707	13,875.01	13,875.01	100.0	7.0	オフィス
タワーコート北品川	10,682	16,913.29	16,262.36	96.2	4.6	住宅
FORECAST五反田WEST	7,561	8,981.55	8,981.55	100.0	3.0	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,368	7,882.60	7,882.60	100.0	2.7	オフィス
ホームートホライゾンビル	6,685	6,077.01	6,077.01	100.0	2.3	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,158	4,337.15	4,337.15	100.0	2.3	オフィス
FORECAST桜橋	5,995	6,566.76	6,566.76	100.0	2.4	オフィス
FORECAST高田馬場	5,870	5,661.49	5,661.49	100.0	2.1	オフィス
Primegate飯田橋 (注6)	5,234	6,042.29	5,738.79	95.0	1.6	住宅
合 計	85,700	90,648.92	89,694.49	98.9	34.4	

- (注1)「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2)「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3)「賃貸面積」は、2020年12月31日現在における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バス・スルー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4)「稼働率」は、2020年12月31日現在における賃貸面積を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5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、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合計欄の記載と一致しない場合があります。
(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。

(3) 不動産等組入資産明細

2020年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	3,160	2,107
日本橋プラザビル	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,520	1,985
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目11番6号	信託受益権	1,678.15	1,970	1,358
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目5番12号	信託受益権	4,337.15	8,110	6,158
FORECAST市ヶ谷 (注3)	東京都新宿区市谷本村町3番29号	信託受益権	3,844.66	6,400	4,432
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目3番31号	信託受益権	1,786.18	2,380	1,719
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目3番17号	信託受益権	13,875.01	18,100	14,707
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	6,800	5,995
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目3番3号	信託受益権	2,995.35	3,580	2,984
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段北一丁目11番5号	信託受益権	2,594.46	3,530	2,913
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目26番10号	信託受益権	2,621.74	2,970	2,156
東池袋センタービル	東京都豊島区東池袋四丁目41番24号	信託受益権	4,219.65	3,010	2,649
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町14番23号	信託受益権	1,899.30	3,760	3,683
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布五丁目15番27号	信託受益権	1,500.85	3,410	2,856
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目1番38号	信託受益権	7,882.60	10,200	7,368
九段北325ビル	東京都千代田区九段北三丁目2番5号	信託受益権	2,003.60	2,220	1,978
FORECAST内神田	東京都千代田区内神田一丁目3番3号	信託受益権	1,230.44	1,350	1,277
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町二丁目11番2号	信託受益権	3,447.16	3,290	2,890
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	2,970	2,764
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	2,580	2,232
ビジョンビル	東京都中央区日本橋久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	3,040	2,925
FORECAST人形町	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.62	2,190	2,117
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	2,080	1,643
FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,813.21	2,310	2,113
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,650	2,228
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町1番14号	信託受益権	1,401.68	1,550	1,285
FORECAST品川	東京都品川区北品川一丁目20番9号	信託受益権	2,276.36	2,450	2,402
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番16号	信託受益権	2,999.68	2,660	2,269

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,430	2,095
FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番2号	信託受益権	5,661.49	6,450	5,870
東信東池袋ビル	東京都豊島区東池袋五丁目44番15号	信託受益権	1,645.17	1,140	990
板橋本町ビル	東京都板橋区清水町36番1号	信託受益権	6,356.89	3,600	3,060
ANTEX24ビル	東京都台東区台東一丁目1番14号	信託受益権	2,267.59	1,930	1,763
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目38番9号	信託受益権	2,651.27	2,020	1,705
イーストサイドビル	東京都台東区柳橋一丁目1番11号	信託受益権	2,096.92	1,640	1,374
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	2,810	2,377
サンワールドビル	大阪府大阪市西区北堀江一丁目6番2号	信託受益権	3,012.86	1,300	1,265
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目14番32号	信託受益権	4,219.19	2,040	1,643
MK麴町ビル	東京都千代田区麴町四丁目2番1号	信託受益権	1,761.60	2,170	1,812
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号	信託受益権	3,049.79	4,890	4,281
ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,707.18	2,440	2,136
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田一丁目15番2号	信託受益権	1,484.74	1,790	1,468
Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地三丁目1番10号	信託受益権	1,206.28	1,450	1,347
FORECAST茅場町	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.59	3,320	3,102
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	5,000	4,799
FORECAST五反田WEST	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	信託受益権	8,981.55	8,240	7,561
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	信託受益権	14,311.77	20,900	15,437
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	信託受益権	5,106.77	3,450	2,974
NORE伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	信託受益権	3,890.74	4,090	2,688
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	信託受益権	4,280.75	3,750	2,392
ホームツホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,077.01	7,620	6,685
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号	信託受益権	3,633.16	1,600	1,446
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	信託受益権	1,324.07	1,060	973
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号	信託受益権	1,620.54	1,250	1,213
広尾ONビル	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号	信託受益権	2,248.59	2,710	2,420
TK五反田ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番6号	信託受益権	3,716.38	4,500	4,423
五反田さくらビル	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	不動産	1,502.61	1,700	1,500
エスプリ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番12号	信託受益権	2,010.81	1,320	1,280
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	信託受益権	3,482.92	1,800	1,470
ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	信託受益権	1,781.72	1,290	1,188
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号	信託受益権	1,252.89	1,890	1,862
FORECAST亀戸	東京都江東区亀戸二丁目27番	信託受益権	3,091.51	2,820	2,659
ユニゾ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番16号	信託受益権	1,154.16	1,350	1,366
リードシー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目15番6号	信託受益権	921.32	1,230	1,238
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目14番20号	信託受益権	1,520.69	1,140	1,097

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
築地フロント	東京都中央区築地二丁目2番7号	信託受益権	687.97	1,010	839
八丁堀リバーゲート	東京都中央区湊一丁目12番10号	信託受益権	760.31	1,020	847
タワーコート北品川	東京都品川区北品川三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	15,300	10,682
スカイヒルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号	信託受益権	8,567.50	1,870	1,623
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,290	994
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	947	714
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	793	663
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	774	608
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号	信託受益権	2,180.93	2,070	1,729
スプラディッド難波	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	信託受益権	6,212.36	3,980	3,256
レジデンス広尾	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,983.15	2,790	2,611
レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号	信託受益権	1,449.00	1,630	1,426
Primegate飯田橋	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,042.29	5,380	5,234
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区水道町4番22号	信託受益権	1,246.42	1,260	1,244
メルヴィ洗足	東京都大田区北千束一丁目10番1号	信託受益権	838.54	753	748
フィールドアベニュー (注4)	東京都大田区池上六丁目2番2号 東京都大田区池上六丁目2番1号	信託受益権	3,092.63	3,150	3,137
ドミール北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番20号	信託受益権	1,697.11	808	796
ドミー北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番15号	信託受益権	2,471.42	1,030	994
スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市東淀川区東中島 二丁目1番11号	信託受益権	4,299.12	2,580	2,381
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市西区南堀江 一丁目16番16号	信託受益権	2,826.73	1,750	1,619
シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市中央区内久宝寺町 三丁目3番8号	信託受益権	1,512.00	911	911
ピアチュアレ文の里	大阪府大阪市阿倍野区阪南町 一丁目12番18号	信託受益権	1,374.08	581	571
ヴァルトパーク南大井	東京都品川区南大井六丁目20番16号	信託受益権	750.12	735	753
ラピュタ九条	大阪府大阪市西区九条南 三丁目1番18号	信託受益権	3,359.38	1,501	1,603
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市長田中一丁目4番12号	信託受益権	2,641.11	1,210	1,250
ラルテ中津	大阪府大阪市北区豊崎六丁目16番14号	信託受益権	916.86	575	606
シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺 二丁目4番1号	信託受益権	2,754.00	1,860	1,864
エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市中区新栄 二丁目11番25号	信託受益権	2,638.61	1,220	1,230
サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南 一丁目9番11号	信託受益権	1,747.07	1,010	987
天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4	信託受益権	1,909.60	932	979
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号	信託受益権	2,308.59	1,350	1,350
セレニテ新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原 二丁目14番8号	信託受益権	1,854.02	1,150	1,180
マリオン城西	愛知県名古屋市中区城西 一丁目4番15号	信託受益権	1,427.90	739	756
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,440	3,388
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号	信託受益権	4,615.66	4,840	4,751
合 計			316,713.84	303,609	258,523

(注1) 「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、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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 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4) 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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)				第17期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	16	98.0	89	1.0	16	98.6	89	1.0
日本橋プラヤビル	2	100.0	85	1.0	2	100.0	85	1.0
FORECAST四谷	13	100.0	54	0.6	13	100.0	56	0.6
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	208	2.4	6	100.0	204	2.3
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	157	1.8	22	98.9	157	1.8
FORECAST三田	5	100.0	64	0.7	5	100.0	65	0.7
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	611	7.1	19	100.0	615	7.0
FORECAST桜橋	5	100.0	214	2.5	5	100.0	215	2.4
グリーンオーク茅場町	8	100.0	103	1.2	8	100.0	108	1.2
グリーンオーク九段	3	100.0	103	1.2	3	100.0	104	1.2
グリーンオーク高輪台	11	100.0	89	1.0	11	100.0	91	1.0
東池袋センタービル	6	100.0	122	1.4	5	78.8	166	1.9
セントラル代官山	3	100.0	90	1.0	3	92.6	85	1.0
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	84	1.0	8	100.0	84	1.0
芝公園三丁目ビル	4	100.0	228	2.6	4	100.0	236	2.7
九段北325ビル	8	100.0	63	0.7	8	88.0	59	0.7
FORECAST内神田	5	100.0	41	0.5	5	100.0	41	0.5
イトーピア岩本町二丁目ビル	10	100.0	103	1.2	10	100.0	104	1.2
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	88	1.0	8	85.5	85	1.0
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	83	1.0	7	100.0	79	0.9
ピジョンビル	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
FORECAST人形町	6	100.0	64	0.7	6	100.0	65	0.7
FORECAST人形町PLACE	7	100.0	62	0.7	7	100.0	63	0.7
FORECAST新常盤橋	9	100.0	61	0.7	9	100.0	62	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	79	0.9	8	100.0	82	0.9
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	44	0.5	6	100.0	44	0.5
FORECAST品川	6	100.0	73	0.9	6	100.0	74	0.8
西五反田8丁目ビル	8	100.0	86	1.0	8	100.0	85	1.0
藤和東五反田ビル	7	100.0	77	0.9	7	100.0	76	0.9
FORECAST高田馬場	7	100.0	149	1.7	7	100.0	183	2.1
目白NTビル	5	100.0	120	1.4	—	—	92	1.1
東信東池袋ビル	2	84.7	44	0.5	3	100.0	40	0.5
三井ウッディビル	6	100.0	96	1.1	—	—	73	0.8
板橋本町ビル	4	100.0	144	1.7	4	100.0	144	1.6
ANTEX24ビル	6	100.0	59	0.7	6	100.0	59	0.7
イトーピア清洲橋通ビル	8	100.0	68	0.8	7	100.0	75	0.9

不動産等の名称	第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)				第17期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
イーストサイドビル	4	100.0	51	0.6	4	100.0	52	0.6
I・S南森町ビル	16	100.0	94	1.1	16	100.0	97	1.1
サンワールドビル	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
丸の内三丁目ビル	23	94.7	73	0.9	24	100.0	79	0.9
MK麹町ビル	8	74.3	101	1.2	8	74.3	40	0.5
虎ノ門桜ビル	12	100.0	113	1.3	11	89.2	113	1.3
ラ・ペリテ AKASAKA	7	100.0	61	0.7	7	100.0	61	0.7
神田オーシャンビル	24	100.0	49	0.6	24	100.0	52	0.6
Shinto GINZA EAST	6	100.0	38	0.4	5	87.3	35	0.4
FORECAST茅場町	16	100.0	102	1.2	16	100.0	106	1.2
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	140	1.6	8	100.0	140	1.6
FORECAST五反田WEST	13	100.0	253	2.9	13	100.0	265	3.0
大宮センタービル	27	100.0	542	6.3	27	100.0	547	6.2
三井住友銀行高麗橋ビル	27	100.0	132	1.5	26	100.0	137	1.6
NORE伏見	9	93.3	98	1.1	10	100.0	119	1.4
NORE名駅	19	94.7	104	1.2	20	100.0	110	1.3
ホームマツホライゾンビル	10	100.0	205	2.4	10	100.0	206	2.3
三宮ファーストビル	24	100.0	70	0.8	23	97.5	70	0.8
藤和神田錦町ビル	5	100.0	37	0.4	4	69.7	33	0.4
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	36	0.4	8	100.0	37	0.4
広尾ONビル	3	100.0	74	0.9	3	100.0	74	0.9
TK五反田ビル	8	100.0	109	1.3	8	100.0	108	1.2
五反田さくらビル	9	100.0	52	0.6	10	100.0	48	0.6
エスプリ亀戸	11	100.0	42	0.5	11	100.0	47	0.5
アルテビル肥後橋	11	100.0	69	0.8	11	100.0	70	0.8
ダイヤビル名駅	10	100.0	49	0.6	9	96.4	49	0.6
天翔御茶ノ水ビル	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
FORECAST亀戸	5	100.0	88	1.0	5	100.0	87	1.0
ユニゾ神田須田町二丁目ビル	—	—	—	—	10	100.0	9	0.1
リードシー目黒不動前	—	—	—	—	5	100.0	12	0.1
ザ・スクエア	—	—	—	—	18	100.0	11	0.1
築地フロント	—	—	—	—	8	100.0	5	0.1
八丁堀リバーゲート	—	—	—	—	8	100.0	5	0.1
タワーコート北品川	272	97.3	410	4.7	269	96.2	407	4.6
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	77	0.9
マイアトリア栄	1	100.0	37	0.4	1	100.0	37	0.4
マックヴィラージュ平安	1	100.0	28	0.3	1	100.0	28	0.3

不動産等の名称	第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)				第17期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)			
	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.3	1	100.0	23	0.3
シエル薬院	41	97.2	22	0.3	42	100.0	24	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	56	0.7	41	100.0	55	0.6
スプラディッド難波	240	95.9	113	1.3	239	95.2	109	1.2
レジデンス広尾	51	95.3	62	0.7	52	97.0	60	0.7
レジデンス日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Primegate飯田橋	64	95.1	141	1.6	63	95.0	142	1.6
レジデンス江戸川橋	34	92.9	32	0.4	33	90.5	30	0.3
メルヴィ洗足	26	92.7	19	0.2	28	100.0	20	0.2
フィールドアベニュー	53	96.4	77	0.9	56	99.1	78	0.9
ドミール北赤羽	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
ドミー北赤羽	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
スプラディッド新大阪Ⅲ	151	98.0	74	0.9	150	97.4	73	0.8
ゼフェロス南堀江	70	97.8	49	0.6	71	98.4	47	0.5
シャルマンフジ大阪城南	60	95.2	25	0.3	61	96.8	25	0.3
ピアチーレ文の里	42	96.0	18	0.2	44	100.0	19	0.2
ヴァルトパーク南大井	28	96.7	18	0.2	29	100.0	17	0.2
ラピュタ九条	60	97.0	43	0.5	62	100.0	43	0.5
イマザキマンション エヌ・ワン	134	98.6	42	0.5	123	91.1	42	0.5
ラルテ中津	—	—	—	—	27	96.6	5	0.1
シティヒルズ安堂寺	—	—	—	—	53	77.9	14	0.2
エルミタージュ新栄	—	—	—	—	50	93.0	12	0.1
サン・名駅南ビル	—	—	—	—	63	90.0	8	0.1
天神東レジデンス	—	—	—	—	71	92.2	9	0.1
DeLCCS KASAI	—	—	—	—	28	96.8	8	0.1
セレニテ新大阪	—	—	—	—	61	89.2	6	0.1
マリオン城西	—	—	—	—	29	54.2	3	0.0
小滝橋パシフィカビル	9	100.0	87	1.0	8	79.9	82	0.9
光明池アクト	26	96.9	123	1.4	—	—	107	1.2
BECOME SAKAE	9	83.6	104	1.2	11	100.0	115	1.3
合計	2,008	98.6	8,651	100.0	2,396	97.6	8,804	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各期末時点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、駐車場等は含まません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含まません。)を記載していますが、マスターリースの種別がバス・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賃人がプロパティ・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2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、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) 転賃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。

〈4〉 有価証券繰入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (注1)		評価額 (注1) (注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
合同会社NRTグロース14 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	50	—	50	—	(注3)
合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	73	—	73	—	(注4)
合 計		—	—	123	—	123	—	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は、記載単位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) 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4) 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」、「エパースクエア同心」、「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。

〈5〉 特定取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	124,620,000	106,120,000	△698,253 (注3)
合 計		124,620,000	106,120,000	△698,253

(注1) 契約額等は、想定元本等に基づいています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 金利スワップ取引 受取変動・支払固定の時価の金額は、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

〈6〉 その他資産の状況

不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2020年12月31日現在同欄の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉 国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

(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麹町ビル	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
ホームマートホライゾンビル	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)

営業期間	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。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第16期	第17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) 資産運用報酬 (注1)	642,823	643,830
(b) 資産保管手数料	10,252	10,358
(c) 一般事務委託手数料	41,524	41,943
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	13,600	13,950
(f) その他営業費用	123,389	166,651
合 計	833,990	879,133

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した資産の取得に係る運用報酬分 (第17期：137,960千円) 及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分 (第17期：93,245千円) があります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

(2) 借入状況

2020年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
	借入先														
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	-	- (注3)	0.50	2021年10月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		-	- (注4)											
	計		-	-											
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月2日	2,000	-	0.65 (注6)	2020年7月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		2,000	-											
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	-											
	株式会社三井住友銀行		500	-											
	株式会社りそな銀行		500	-											
	三井住友信託銀行株式会社		500	-											
	株式会社新生銀行		1,750	-											
	みずほ信託銀行株式会社		1,750	-											
	計			11,000						0					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月25日	2,000	2,000	0.36 (注6)	2021年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000											
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500											
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500											
	三井住友信託銀行株式会社	500	500												
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000												
	株式会社三菱UFJ銀行	-	4,000												
	株式会社みずほ銀行	-	2,000												
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月22日	-	2,000	0.38 (注6)	2021年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社りそな銀行		-	1,000											
株式会社新生銀行	-		500												
みずほ信託銀行株式会社	-		500												
計		19,500	18,500												
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月22日	4,000	-	0.38 (注6)	2021年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		2,000	-											
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	-											
	株式会社りそな銀行		1,000	-											
	株式会社新生銀行		500	-											
	みずほ信託銀行株式会社		500	-											
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	370	370	0.26 (注6)	2022年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		300	300											
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000											
	株式会社りそな銀行		200	200											
	三井住友信託銀行株式会社		450	450											
	株式会社新生銀行		300	300											
	みずほ信託銀行株式会社		200	200											
	野村信託銀行株式会社		500	500											
	計			2,850						2,850					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	1,400	1,400	0.41 (注6)	2022年8月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		700	700											
	株式会社りそな銀行		550	550											
	三井住友信託銀行株式会社		300	300											
	株式会社新生銀行		350	350											
	みずほ信託銀行株式会社		350	350											
	株式会社あおぞら銀行		250	250											
	野村信託銀行株式会社		250	250											
	計			5,000						5,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		2015年2月12日	500						500	1.24	2023年2月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2017年4月24日	1,700						1,700	0.48 (注6)	2023年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	800		800											
株式会社三菱UFJ銀行	500	500													
株式会社三井住友銀行	2,300	2,300													
株式会社りそな銀行	300	300													

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月20日	500	500	0.25 (注6)	2023年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月21日	-	1,000	0.30	2023年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	500					
	株式会社新生銀行		-	500					
	みずほ信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月21日	1,600	1,600	0.50 (注6)	2023年8月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	400	400						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	2,900	2,900	0.48 (注6)	2023年8月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社新生銀行		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月24日	1,900	1,900	0.56 (注6)	2024年4月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	500	500	0.52 (注6)	2024年4月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,550	1,550					
	株式会社りそな銀行		850	850					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月21日	300	300	0.58 (注6)	2024年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行	2018年7月3日	300	300	0.54 (注6)	2024年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	400		400						
株式会社日本政策投資銀行	400		400						
株式会社三菱UFJ銀行	1,050		1,050						
株式会社三井住友銀行	250		250						
株式会社りそな銀行	200	200							
三井住友信託銀行株式会社	2018年8月20日	150	150	0.57 (注6)	2024年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社新生銀行		150	150						
みずほ信託銀行株式会社		200	200						
株式会社三菱UFJ銀行		1,950	1,950						
株式会社みずほ銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社	600	600							
株式会社新生銀行	2018年7月3日	600	600	0.58 (注6)	2025年1月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
みずほ信託銀行株式会社		600	600						
株式会社みずほ銀行	2017年4月24日	1,000	1,000	0.70 (注6)	2025年4月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400						
株式会社みずほ銀行		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行		400	400						
株式会社りそな銀行	2018年4月24日	200	200	0.61 (注6)	2025年4月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
株式会社三菱UFJ銀行		200	200						
株式会社三井住友銀行		500	500						
株式会社りそな銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社	200	200							

区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
		(百万円) (注1)	(百万円) (注1)						
長期借入金	2017年8月21日	株式会社三菱UFJ銀行	1,200	1,200	0.71 (注6)	2025年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	500	500					
		株式会社三菱UFJ銀行	400	400					
		株式会社りそな銀行	300	300					
		三井住友信託銀行株式会社	200	200					
		株式会社日本政策投資銀行	200	200					
	2018年7月3日	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500	0.63 (注6)	2025年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	300	300					
		株式会社りそな銀行	200	200					
		三井住友信託銀行株式会社	100	100					
		株式会社日本政策投資銀行	400	400					
		株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000					
	2018年8月20日	株式会社みずほ銀行	400	400	0.68 (注6)	2025年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社りそな銀行	200	200					
		三井住友信託銀行株式会社	200	200					
		株式会社新生銀行	200	200					
		みずほ信託銀行株式会社	200	200					
		株式会社三菱UFJ銀行	200	200					
	2018年4月24日	株式会社りそな銀行	200	200	0.75 (注6)	2026年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	200	200					
		明治安田生命保険相互会社	500	500					
	2019年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	500	500	0.59 (注6)	2026年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	300	300					
		株式会社三井住友銀行	1,000	1,000					
		株式会社りそな銀行	200	200					
		三井住友信託銀行株式会社	400	400					
		株式会社新生銀行	200	200					
		みずほ信託銀行株式会社	200	200					
		株式会社あおぞら銀行	300	300					
	2019年7月22日	株式会社三菱UFJ銀行	2,600	2,600	0.43 (注6)	2026年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	1,200	1,200					
		株式会社りそな銀行	550	550					
		三井住友信託銀行株式会社	250	250					
株式会社新生銀行		350	350						
みずほ信託銀行株式会社		450	450						
2018年8月20日	株式会社三菱UFJ銀行	3,650	3,650	0.83 (注6)	2026年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	200	200						
	株式会社りそな銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	200	200						
	株式会社新生銀行	200	200						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
2020年2月20日	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500	0.39 (注6)	2026年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	500	500						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
2019年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	500	500	0.74 (注6)	2027年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	750	750						
	株式会社りそな銀行	100	100						
	三井住友信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社新生銀行	200	200						
	みずほ信託銀行株式会社	100	100						
	株式会社あおぞら銀行	200	200						

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月22日	3,500	3,500	0.54 (注6)	2027年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社新生銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	500	500	0.45 (注6)	2027年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月20日	4,500	4,500	0.48 (注6)	2027年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	-	950	0.49 (注6)	2027年8月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		-	400					
	三井住友信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社新生銀行		-	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	-	500	0.56 (注6)	2027年12月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	1,000	1,000	0.96 (注6)	2028年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	-	500	0.59 (注6)	2028年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月21日	-	2,000	0.64 (注6)	2028年8月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	1,000						
株式会社りそな銀行		-	500						
三井住友信託銀行株式会社		-	500						
株式会社新生銀行		-	1,250						
みずほ信託銀行株式会社		-	1,250						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	800	800	0.95 (注6)	2029年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		200	200						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	-	1,200	0.68 (注6)	2029年4月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	900						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月21日	-	1,500	0.78 (注6)	2030年7月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	500						
計		102,870	109,620	-	-	-	-	-	
合計		122,370	128,120						

(注1)「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。

(注3) 1,350百万円を借入れましたが、2020年12月2日付で全額返済しています。

(注4) 1,350百万円を借入れましたが、2020年12月2日付で全額返済しています。

(注5) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

(注6) 金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

〈3〉 投資法人債の状況

2020年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.54	2025年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.70	2028年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,500	1,500	0.88	2028年11月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	2019年4月24日	1,000	1,000	0.90	2029年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		4,500	4,500					

(注1) 使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈4〉 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

〈1〉不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
ユニゾ神田須田町二丁目ビル	2020年10月30日	1,311	—	—	—	—
リードシー目黒不動産	2020年10月30日	1,220	—	—	—	—
ザ・スクエア	2020年10月30日	1,080	—	—	—	—
ラルテ中津	2020年10月30日	565	—	—	—	—
シティヒルズ安堂寺	2020年10月30日	1,750	—	—	—	—
エルミターージュ新栄	2020年10月30日	1,150	—	—	—	—
サン・名駅南ビル	2020年10月30日	950	—	—	—	—
天神東レジデンス	2020年10月30日	913	—	—	—	—
目白NTビル	—	—	2020年11月17日	3,920	3,069	809
三井ウッディビル	—	—	2020年11月17日	3,246	2,655	459
光明池アクト	—	—	2020年11月17日	2,158	2,019	49
築地フロント	2020年11月20日	825	—	—	—	—
八丁堀リバーゲート	2020年11月20日	835	—	—	—	—
DeLCCS KASAI	2020年11月20日	1,320	—	—	—	—
セレニテ新大阪	2020年11月20日	1,148	—	—	—	—
マリオン城西	2020年11月20日	729	—	—	—	—
合計	—	13,796	—	9,324	7,744	1,318

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」には、当該不動産等及び資産対応証券等の取得または譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

〈2〉その他の資産の売買状況等

前記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

〈3〉 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	2020年 10月30日	信託受益権	1,311	1,350	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	リードシー目黒不動産	2020年 10月30日	信託受益権	1,220	1,230	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	ザ・スクエア	2020年 10月30日	信託受益権	1,080	1,140	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	ラルテ中津	2020年 10月30日	信託受益権	565	573	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	シティヒルズ安堂寺	2020年 10月30日	信託受益権	1,750	1,860	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	エルミターージュ新栄	2020年 10月30日	信託受益権	1,150	1,220	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	サン・名駅南ビル	2020年 10月30日	信託受益権	950	1,010	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	天神東レジデンス	2020年 10月30日	信託受益権	913	931	JLL森井鑑定 株式会社	2020年 10月1日
譲渡	目白NTビル	2020年 11月17日	信託受益権	3,920	3,660	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 6月30日
譲渡	三井ウッドビル	2020年 11月17日	信託受益権	3,246	2,700	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 6月30日
譲渡	光明池アクト	2020年 11月17日	信託受益権	2,158	2,160	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 6月30日
取得	築地フロント	2020年 11月20日	信託受益権	825	1,010	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	八丁堀リバーゲート	2020年 11月20日	信託受益権	835	1,020	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	DeLCCS KASAI	2020年 11月20日	信託受益権	1,320	1,350	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 10月1日
取得	セレニテ新大阪	2020年 11月20日	信託受益権	1,148	1,150	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2020年 10月1日
取得	マリオン城西	2020年 11月20日	信託受益権	729	739	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2020年 10月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任 あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2020年7月1日から2020年12月31日までの間で金利スワップ取引6件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

〈4〉 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等 (注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) (注4)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注3)	
不動産売買媒介手数料	332,805	双日新都市開発株式会社	16,950	5.1%
		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	27,390	8.2%
管理業務費	556,200	双日総合管理株式会社 (注5)	289,494	52.0%
その他賃貸事業費用	356,902	双日総合管理株式会社 (注5)	18,234	5.1%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注3) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 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社名を変更しています。以下同じです。

(注6) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

双日総合管理株式会社 (注5) 修繕工事 (修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます) 136,949千円

〈5〉 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社 (双日リートアドバイザーズ株式会社) は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

〈2〉その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (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 (ご参考) (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 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		
貸貨事業収入	*1 7,967,820	*1 8,051,460
その他貸貨事業収入	*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		
貸貨事業費用	*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

Ⅳ 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) (ご参考)

(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

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 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																
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>	<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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物・建物</td> <td style="text-align: right;">2～64年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> <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>	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>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物・建物</td> <td style="text-align: right;">2～64年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> <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>	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
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																	
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																	
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>	<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>	<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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,246千円です。</p>																

項目	前期 (ご参考) 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
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>	<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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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>	<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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
※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) 建物 3,469 信託建物 302,699 合計 306,168	※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) 建物 3,469 信託建物 273,264 合計 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) 信託土地 416,596	※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位: 千円) 信託土地 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) 50,000	※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) 50,000
4. 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せん。 (単位: 千円) コミットメントライン契約の総額 3,000,000 借入実行残高 — 差引額 3,000,000	4. 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せん。 (単位: 千円) コミットメントライン契約の総額 3,000,000 借入実行残高 — 差引額 3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 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
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,676,459 共益費 1,042,922 駐車場収入 248,438 7,967,820 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 481,845 その他賃貸収入 201,566 683,411 不動産賃貸事業収益合計 8,651,232 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 556,321 水道光熱費 426,716 損害保険料 8,504 修繕費 170,894 租税公課 606,496 減価償却費 992,330 固定資産除却損 148 信託報酬 31,150 その他賃貸事業費用 257,983 3,050,545 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,600,686	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,774,295 共益費 1,027,871 駐車場収入 249,293 8,051,460 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 518,653 その他賃貸収入 234,834 753,488 不動産賃貸事業収益合計 8,804,948 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 556,200 水道光熱費 424,113 損害保険料 8,718 修繕費 161,418 租税公課 600,503 減価償却費 1,016,725 固定資産除却損 2,450 信託報酬 32,417 その他賃貸事業費用 356,902 3,159,450 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,645,497

前期 (ご参考) 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																														
—	※2. 不動産等売却益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">目白NTビル</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却対価</td> <td style="text-align: right;">3,920,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">3,069,979</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">40,708</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">809,311</td> </tr> <tr> <td colspan="2">三井ウッディビル</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却対価</td> <td style="text-align: right;">3,246,100</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">2,655,084</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">131,358</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">459,656</td> </tr> <tr> <td colspan="2">光明池アクト</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却対価</td> <td style="text-align: right;">2,158,400</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">2,019,240</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">89,538</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">49,621</td> </tr> </table>	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
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。	—																														
※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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,469</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">40,236</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,705</td> <td></td> </tr> </table>	建物	3,469	—	信託建物	40,236		合計	43,705																							
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〕

前期 (ご参考) 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								
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td style="text-align: right;">4,000,000□</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">449,930□</td> </tr> </table>	発行可能投資口総口数	4,000,000□	発行済投資口の総口数	449,930□	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td style="text-align: right;">4,000,000□</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">449,930□</td> </tr> </table>	発行可能投資口総口数	4,000,000□	発行済投資口の総口数	449,930□
発行可能投資口総口数	4,000,000□								
発行済投資口の総口数	449,930□								
発行可能投資口総口数	4,000,000□								
発行済投資口の総口数	449,930□								

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)
未払事業税損金不算入額 5	未払事業税損金不算入額 2
貸倒引当金 0	貸倒引当金 0
繰延税金資産合計 5	繰延税金資産合計 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	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
法定実効税率 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.46%	支払分配金の損金算入額 △31.46%
住民税均等割 0.01%	住民税均等割 0.01%
その他 0.00%	その他 0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

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関し、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	—	—	—

(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	(※)	—
	合計		121,370,000	101,870,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

(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57,013千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額9,043,598千円）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176,011千円）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	—	—	—	—	—

	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

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

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に、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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	(※)	—
	合計		124,620,000	106,120,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

(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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日) (ご参考)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
253,127,498	△607,159	252,520,339	297,107,000

(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) 貸借対照表計上額には、借地権及び信託借地権の金額も含まれていますが、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

(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4) 当期末の時価は、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2020年6月期（第16期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
252,520,339	6,002,819	258,523,158	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「白目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3) 当期末の時価は、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2020年12月期（第17期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	—	賃料収入	516	前受金	1,378	
				共益費	60			
				駐車場収入	5,832			
				その他賃貸収入	1,036	信託預り敷金 保証金		1,723
				敷金の預り	509			
				管理業務費	293,301	営業未払金		89,618
				修繕工事（注1）	88,774			
その他賃貸 事業費用	24,703							
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	14,700	—	—	
				一般事務委託 手数料	41,524	未払費用	20,606	

（注1）修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。

（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。

（注3）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	双日総合管理 株式会社（注1）	不動産管理業	—	賃料収入	516	前受金	1,048	
				共益費	60			
				駐車場収入	5,391			
				その他賃貸収入	1,163	信託預り敷金 保証金		1,723
				—	—			
				管理業務費	289,494	営業未払金		79,765
				修繕工事（注2）	136,949			
その他賃貸 事業費用	18,234							
資産保管会社	双日新都市開発 株式会社	不動産業	—	不動産売買 媒介手数料	16,950	—	—	
				三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	—	
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	26,151	—	—	
				一般事務委託 手数料	41,943	未払費用	20,805	

（注1）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社名を変更しています。

（注2）修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。

（注3）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。

（注4）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 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	
1口当たり純資産額	290,461円	1口当たり純資産額	293,331円
1口当たり当期純利益	9,226円	1口当たり当期純利益	12,098円
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。		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。		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1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

(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（ご参考） 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
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〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）（ご参考）

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）

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）
ペレーサ金山	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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 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
	(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 (投資口1口当たり分配金の額)	4,151,954,040 (9,228)	5,444,153,000 (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	<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>

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年2月18日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

高橋秀和 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

中山博樹 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の2020年7月1日から2020年12月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資産の譲渡をすることを決定し、売買契約書を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年 1月 1日 2020年 6月30日	自 至	2020年 7月 1日 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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	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
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

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
※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		※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	
	(2020年6月30日現在)		(2020年12月31日現在)
	(単位：千円)		(単位：千円)
現金及び預金	9,140,880	現金及び預金	10,247,663
信託現金及び信託預金	6,258,051	信託現金及び信託預金	6,166,218
現金及び現金同等物	15,398,931	現金及び現金同等物	16,413,882

ポートフォリオ一覧

	地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	都心6区	A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年 2月	2,260	3,160	0.9
	都心6区	A-2	日本橋ブラヤビル	東京都中央区	2009年 2月	2,130	2,520	0.8
	都心6区	A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年 1月	1,430	1,970	0.6
	都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年 9月	6,500	8,110	2.5
	都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年 8月	4,800	6,400	1.9
	都心6区	A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年 9月	1,800	2,380	0.7
	都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	18,100	5.5
	都心6区	A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年 4月	5,760	6,800	2.3
	都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年 3月	2,860	3,580	1.1
	都心6区	A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	3,530	1.1
	都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年 1月	2,260	2,970	0.9
	三大都市圏	A-13	東池袋センタービル	東京都豊島区	1991年11月	2,520	3,010	1.0
	都心6区	A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年 8月	3,510	3,760	1.4
	都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年 5月	2,827	3,410	1.1
	都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年 6月	7,396	10,200	2.9
	都心6区	A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	1987年 8月	1,850	2,220	0.7
	都心6区	A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	1976年12月	1,240	1,350	0.5
	都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年 2月	2,810	3,290	1.1
	都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年 1月	2,640	2,970	1.0
	都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	2,580	0.8
	都心6区	A-24	ピジョンビル	東京都中央区	1989年 8月	2,837	3,040	1.1
	都心6区	A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	2,190	0.8
	都心6区	A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年 2月	1,650	2,080	0.6
	都心6区	A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年 8月	2,030	2,310	0.8
	都心6区	A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年 9月	2,207	2,650	0.9
	都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年 6月	1,249	1,550	0.5
	都心6区	A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年 2月	2,300	2,450	0.9
	都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	2,660	0.9
	都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年 9月	2,033	2,430	0.8
	三大都市圏	A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年 1月	5,550	6,450	2.2
	三大都市圏	A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	1989年11月	979	1,140	0.4
	三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	1993年 1月	3,146	3,600	1.2
	三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	1988年 2月	1,691	1,930	0.7
	三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年 3月	1,550	2,020	0.6
	三大都市圏	A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	1988年 5月	1,372	1,640	0.5
	三大都市圏	A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年 8月	2,258	2,810	0.9
	三大都市圏	A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	1993年 3月	1,200	1,300	0.5
	三大都市圏	A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	1988年 7月	1,626	2,040	0.6
	都心6区	A-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	1997年 3月	1,781	2,170	0.7
	都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年 7月	4,120	4,890	1.6
	都心6区	A-46	ラ・ペリテAKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	2,440	0.8
	都心6区	A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年 1月	1,440	1,790	0.6
	都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年 9月	1,352	1,450	0.5
	都心6区	A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年 1月	3,000	3,320	1.2
	都心6区	A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年 7月	4,775	5,000	1.9
	都心6区	A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年 9月	6,520	8,240	2.6
	三大都市圏	A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年 3月	15,585	20,900	6.1
	三大都市圏	A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年 3月	2,850	3,450	1.1
	三大都市圏	A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2006年11月	2,840	4,090	1.1
	三大都市圏	A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2007年 1月	2,520	3,750	1.0
	都心6区	A-56	ホームレットホライゾンビル	東京都千代田区	1987年 8月	6,705	7,620	2.6

	地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	三大都市圏	A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	1,600	0.5
	都心6区	A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年 8月	960	1,060	0.4
	都心6区	A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年 2月	1,152	1,250	0.5
	都心6区	A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年 3月	2,392	2,710	0.9
	都心6区	A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年 6月	4,130	4,500	1.6
	都心6区	A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	1,700	0.6
	三大都市圏	A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	1991年 6月	1,265	1,320	0.5
	三大都市圏	A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年 6月	1,453	1,800	0.6
	三大都市圏	A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋	1991年12月	1,167	1,290	0.5
	都心6区	A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	1,890	0.7
	三大都市圏	A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年 9月	2,580	2,820	1.0
	都心6区	A-68	ユニソ神田須田町二丁目ビル	東京都千代田区	1993年 3月	1,311	1,350	0.5
	都心6区	A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	1996年10月	1,220	1,230	0.5
	三大都市圏	A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋	2003年 6月	1,080	1,140	0.4
都心6区	A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年 8月	825	1,010	0.3	
都心6区	A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年 8月	835	1,020	0.3	
住宅	都心6区	B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年 2月	11,880	15,300	4.7
	政令指定都市等	B-2	スカイビルズN11	北海道札幌市	2001年 3月	1,570	1,870	0.6
	三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2007年 3月	1,110	1,290	0.4
	三大都市圏	B-5	ムックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年 9月	785	947	0.3
	三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年 2月	695	793	0.3
	政令指定都市等	B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年 3月	640	774	0.3
	都心6区	B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2006年 1月	1,813	2,070	0.7
	三大都市圏	B-9	スプラントディッド難波	大阪府大阪市	2015年 1月	3,502	3,980	1.4
	都心6区	B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年 2月	2,590	2,790	1.0
	都心6区	B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2002年 3月	1,300	1,630	0.5
	都心6区	B-12	Primegate 飯田橋	東京都新宿区	1994年 3月	5,200	5,380	2.0
	都心6区	B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年 3月	1,230	1,260	0.5
	三大都市圏	B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年 9月	740	753	0.3
	三大都市圏	B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	2000年 8月	3,110	3,150	1.2
	三大都市圏	B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年 3月	785	808	0.3
	三大都市圏	B-17	ドミール北赤羽	東京都北区	1997年 3月	986	1,030	0.4
	三大都市圏	B-18	スプラントディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年 2月	2,428	2,580	1.0
	三大都市圏	B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年 3月	1,608	1,750	0.6
	三大都市圏	B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年 4月	905	911	0.4
	三大都市圏	B-21	ピアチャーレ文の里	大阪府大阪市	1999年 2月	571	581	0.2
	都心6区	B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年 2月	715	735	0.3
	三大都市圏	B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年 3月	1,480	1,501	0.6
	三大都市圏	B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年 3月	1,180	1,210	0.5
	三大都市圏	B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年 5月	565	575	0.2
	三大都市圏	B-26	シティビルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年 3月	1,750	1,860	0.7
	三大都市圏	B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年 4月	1,150	1,220	0.5
	三大都市圏	B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年 1月	950	1,010	0.4
	政令指定都市等	B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年 8月	913	932	0.4
	三大都市圏	B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年 7月	1,320	1,350	0.5
	三大都市圏	B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年 3月	1,148	1,150	0.4
	三大都市圏	B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年 1月	729	739	0.3
	施 商 設 業	都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	3,440
三大都市圏		C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋	2005年 8月	4,770	4,840	1.9
合計100物件						255,406	303,609	100.0

(注) 投資比率は、取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資口の状況

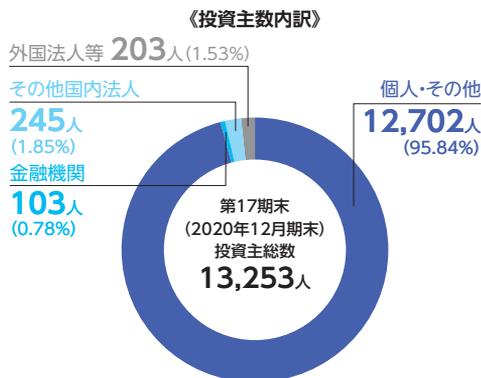
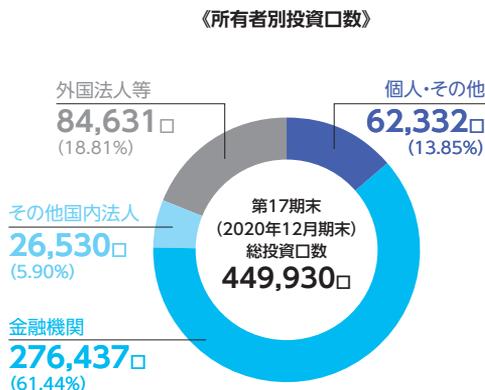
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2020年12月31日(第17期末)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下のとおりです。



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳



投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日／12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場(銘柄コード 3296)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711 (フリーダイヤル) 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	

▶住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取り下さい(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照下さい)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

▶分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しております「投資主分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。なお、投資主分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「投資主分配金計算書」を同封させていただいております。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社へご確認下さい。



ホームページのご案内

<http://www.nippon-reit.com/>

本投資法人の特徴や現況をホームページにてご紹介しておりますので、是非ご活用ください。

