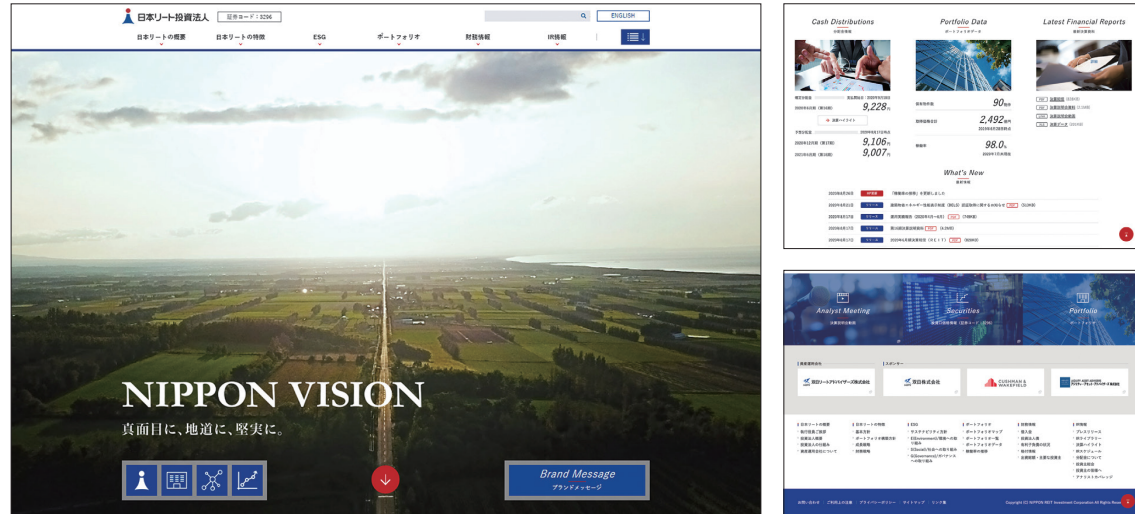


ホームページのご案内

<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。



真面目に、
地道に、
堅実に。



2020年1月1日～2020年6月30日

第16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6月期（第16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は、世界ならびに日本の経済に大きな影響をもたらしていますが、取り分け都心の中規模オフィス賃貸市場の逼迫した状況は継続しており、当期末時点のオフィス物件の稼働率は99.3%と引き続き高い水準を維持しています。テナント入替え時や契約の更改時の賃料の増額は過去最高値となり、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だ結果、第16期の1口当たり分配金は9,228円（前期対比336円、予想対比226円の増加）となり、中期的に目指してきた巡回1口当たり分配金9,000円台の目標を、早期に達成することとなりました。
新型コロナウイルスの感染拡大により、先が見通しにくい環境下ではありますが、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、永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り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 日本リート投資法人の特徴
- 02 決算ハイライト
- 03 新型コロナウイルスによる影響
- 04 外部成長戦略
- 05 パイプラインの状況
- 06 内部成長戦略
- 08 財務運営
- 09 サステナビリティへの取り組み

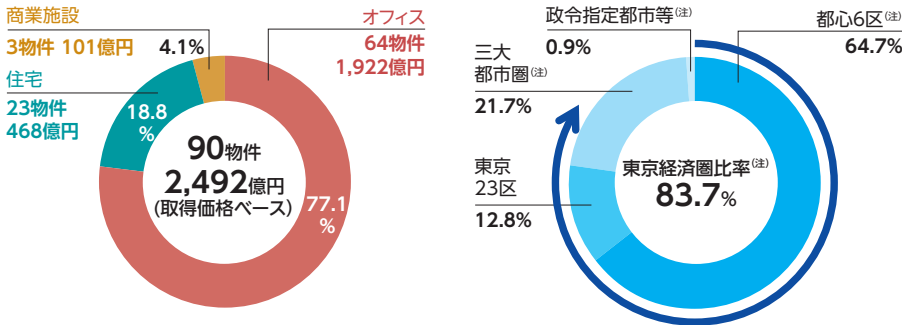
Financial Section

- 10 I 資産運用報告
- 38 II 貸借対照表
- 40 III 損益計算書
- 41 IV 投資主資本等変動計算書
- 42 V 注記表
- 54 VI 金銭の分配に係る計算書
- 55 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

日本リート投資法人の特徴

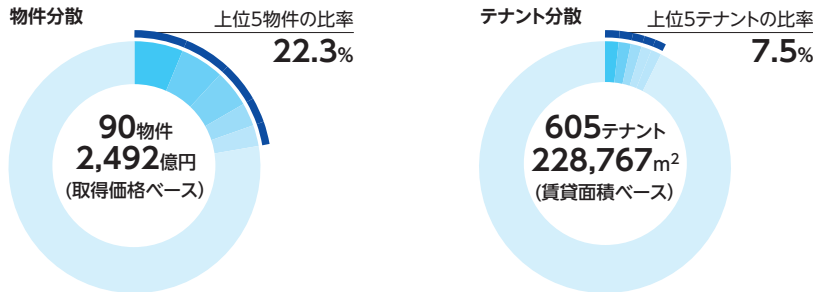
都心（首都圏）を中心としたポートフォリオ

賃料が上昇局面にある都心のオフィスビルをポートフォリオの中心とすることで賃料収入の成長が期待できます。



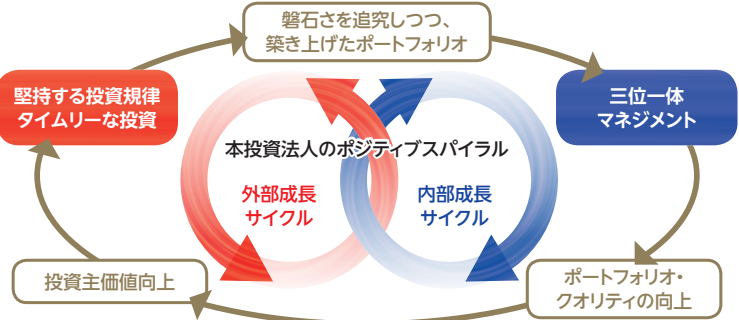
上場リート中トップレベルのリスク分散

テナントの退去が収入に与える影響が小さく、分配金の安定化につながります。



ポジティブスパイラルによる投資主価値向上の実現

取得した物件の内部成長を着実に進めることで、外部成長及び内部成長を両輪とした好循環、ポジティブスパイラルによる投資主価値向上を実現します。



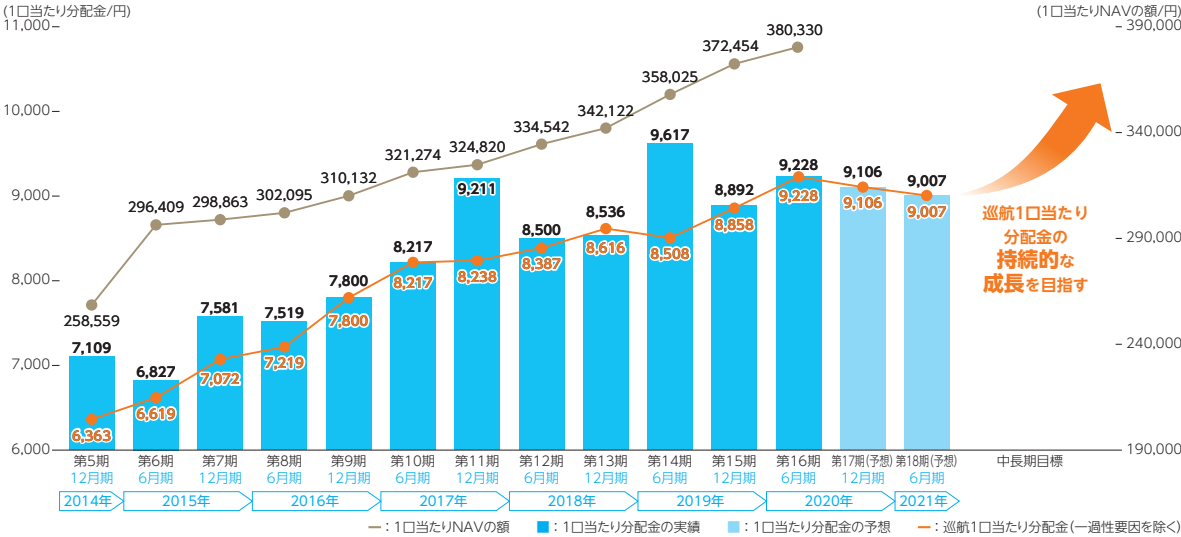
（注）「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。

決算ハイライト

第16期 2020年6月期		1口当たり 分配金	9,228 円
営業収益		8,658 百万円	総資産 270,060 百万円
経常利益		4,151 百万円	純資産 130,687 百万円
当期純利益		4,151 百万円	1口当たり 純資産 290,461 円
第17期 2020年12月期		1口当たり 分配金(予想)	9,106 円
第18期 2021年6月期		1口当たり 分配金(予想)	9,007 円

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

当期の1口当たり分配金は、9,228円と、前期対比336円の増加となり、中期的に目標としていた9,000円台に早期に到達しました。今後、現在の情勢下においては1口当たり分配金9,000円を維持し、中長期的には持続的な成長を目指します。



新型コロナウイルスによる影響

新型コロナウイルスの感染拡大による、第16期の1口当たり分配金に対する影響は、▲37円となりました。また、今後、新型コロナウイルスが更に感染拡大する可能性等を考慮し、業績予想の前提条件を従来よりも保守的に変更しています。当該保守的な想定による影響を含む、第17期及び第18期1口当たり分配金に対する影響は、それぞれ▲197円及び▲401円を想定しています。

対応の方針

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

テナントの動向と対応の概要

用途別 (ポートフォリオ割合)	支払猶予		一時的な減額		支払猶予及び一時的な 減額の対象テナント	解約
	要請受領	合意	要請受領	合意		
オフィス (77.1%)	12 件	8 件	46 件	7 件	飲食店舗、スクール等	23 件
住宅 (18.8%)	0 件	0 件	5 件	1 件	店舗	0 件
商業施設 (4.1%)	3 件	2 件	15 件	12 件	飲食店舗等	3 件
合計	15 件	10 件	66 件	20 件		26 件

環境認識と運用戦略

- 環境認識(外部成長関連)
- (物件売買マーケット関連)
- ▶ 新型コロナウイルスの感染拡大に伴うマーケットの停滞により、2020年4～5月にかけては売り手が物件の売却を急いだケースが散見されたが、本質的には売り手に優位な市場環境が継続(金融機関の不動産融資に対する姿勢に変化は見られない)
 - ▶ 特に都心や三大都市圏及び中核都市においては、取引価格の高値圏での推移が継続
- (財務関連)
- ▶ 金融機関の融資姿勢に著変はなく、投資法人債や借入れによる資金調達の環境は安定している
 - ▶ 一方で、上場REIT投資口価格は全体的に低迷しており、公募増資による成長戦略の遂行は一部のアセットクラスに限定

外部成長戦略

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

- ① 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上と更なる内部成長余力の追究
 - ▶ 資産規模の拡大に優先し、従来より進めていたポートフォリオリファイニング戦略を継続
 - ▶ 堅持する投資規律の一つである「内部成長余力(レントギャップポジション・建物バリュアアップ余地)」をこれまで以上に重視し「内部成長ポテンシャル」を拡大するための外部成長を強く意識
- ② 規律を遵守したパイプラインの拡充(内部成長余力と安定性を重視)
 - ▶ 機能分散や職近接等の多様化するオフィスニーズを見極め、機動的に投資判断に反映(サテライトオフィスニーズ、住宅集積エリアの駅前オフィス等)
 - ▶ 不動産所有者ユニバースを拡大した戦略的なソーシング活動により、三大都市圏を中心とした「住宅」への積極投資を継続

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

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

内部成長戦略

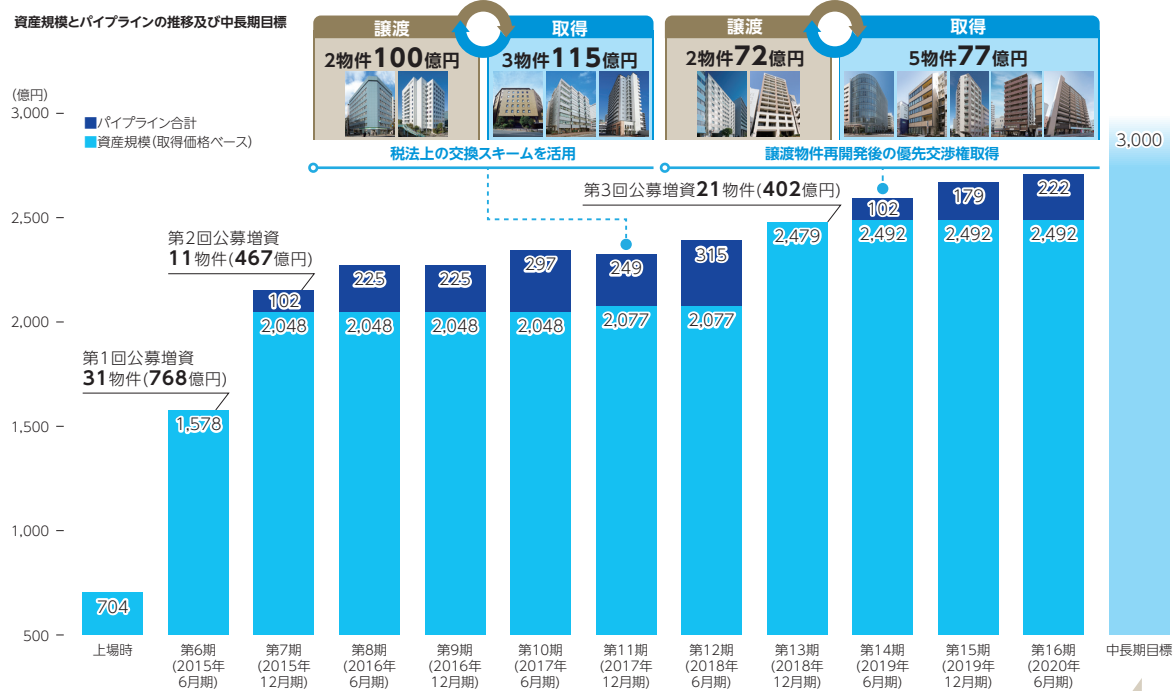
テナント入替え時の「レントギャップ埋め戻しによる賃料増額」を主軸とした内部成長(ポートフォリオの内部成長ポテンシャルの継続的な具現化)

- ① 継続的な内部成長の実現(賃料の増額)
 - ▶ 退去率が増加傾向にある中、レントギャップを利用したテナント入替え時の賃料増額を主軸
 - ▶ テナントの財務状況等を勘案しつつ、契約更改時における賃料増額交渉を継続(エンジニアリング・マネジメント(EM)によるNOIの向上)
 - ▶ 継続的な「EM施策の実施」による物件競争力/収益力の向上/コスト削減等
- ② 戦略的なリーシング活動による高稼働の維持
 - ▶ 入居促進のためのテナントインセンティブとして有効な「リーシングツールの開発と実施」
 - ▶ オフィスニーズの多様化に向けたオペレーション機能の拡充
- ③ テナントの快適性や環境への配慮の促進
 - ▶ 計画的なEMを通じ「オフィス内空間の快適性」や「環境への配慮」の促進を目指す

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、中長期的に資産規模3,000億円を目指します。



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

上場以来貫いてきた取得ポリシーを堅持

取得時利回り ^(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

- ▶ 中長期的な目線で、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
- ▶ ティアリングの結果に基づき、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。

パイプラインの状況

「ブリッジファンド」と「スポンサーのウエアハウジング機能」の双方を活用、ダブルエンジンによる成長ポテンシャルの拡大

ポートフォリオ・リファイニング戦略及び将来の外部成長に寄与するパイプラインは、2020年6月末日時点で222億円です。

■ オフィス
■ 住宅
■ 商業施設

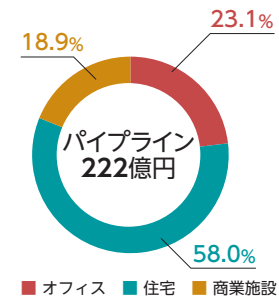


優先交渉価格 合計額 (2020年6月末時点) 222億円 (注1)

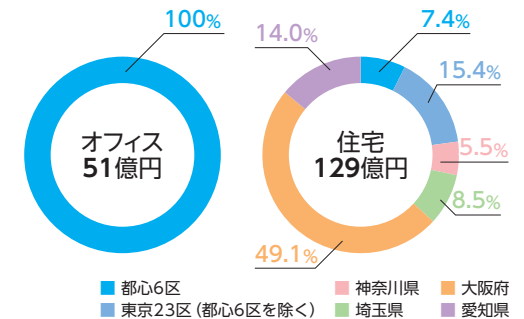
パイプライン 平均想定利回り^(注2) 4.3% (償却後:3.9%)

パイプライン 平均築年数 (第16期末時点) 18.2年

パイプラインの用途別割合



パイプラインの地域別割合



(注1) 優先交渉権を保有する21物件のうち、「天翔新橋5丁目ビル」及び「tanosio shin-yokohama」の2物件については、2020年8月末日をもって優先交渉権期間が満了します。当該期間満了日までに優先交渉権が行使されない場合、当該優先交渉権は消滅することとなり、その場合のパイプラインの合計額は168億円となります。

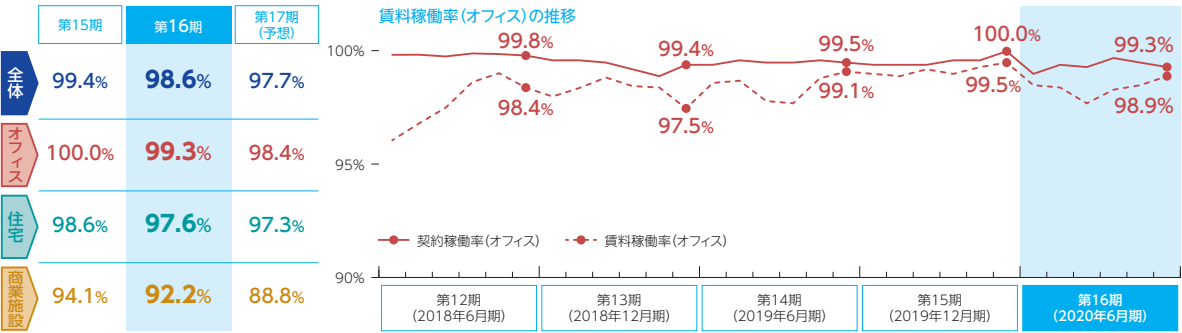
(注2)「想定利回り」は、本投資法人が想定する向こう1年間のキャッシュ・フローに基づくNOIの優先交渉価格に対する利回りをいいます。

内部成長戦略

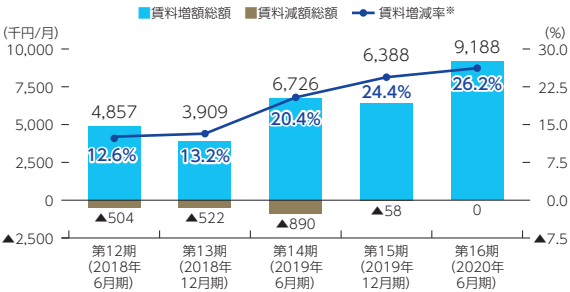
稼働率の推移と賃料増額の実績

中規模オフィスマーケットの逼迫を背景に、オフィス物件の契約稼働率及び賃料稼働率は、共に高い水準で推移しています。また、第16期中の賃料増額は過去最高の実績となりました。

稼働率の実績と予想

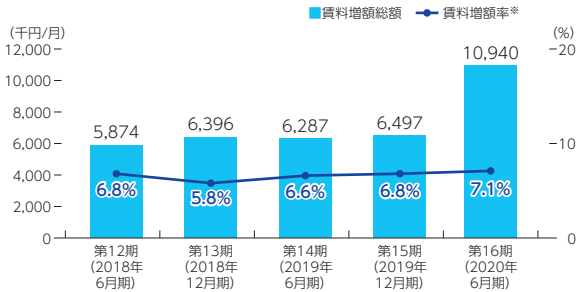


テナント入替時の月額賃料増減の推移(オフィス)



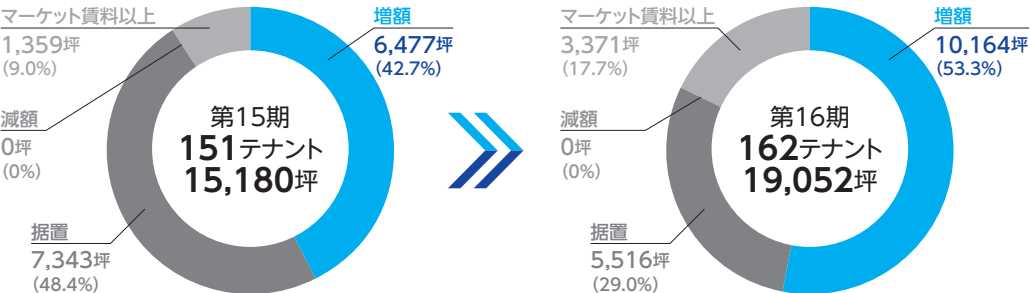
※「賃料増減率」は((テナント入替後の賃料総額-テナント入替前の賃料総額)÷テナント入替前の賃料総額)として各期計算しています。

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)



エンジニアリング・マネジメントの概要

「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」とを合わせた「エンジニアリング・マネジメント」により、永続的な資産価値の維持・向上を図ります。

1. 計画的設備投資

長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

2. 戦略的バリューアップ投資

以下4つの観点で費用対効果を最大限発揮でき、収益力の向上等に繋がる投資



エンジニアリング・マネジメントの実例(テナント満足度の向上／環境への配慮)

経済効率性及び環境に配慮しながら、効果的にテナント満足度を向上させる施策を実施しています。



第7期から第16期までに実施のエンジニアリング・マネジメント 年間効果額累計約3.5億円

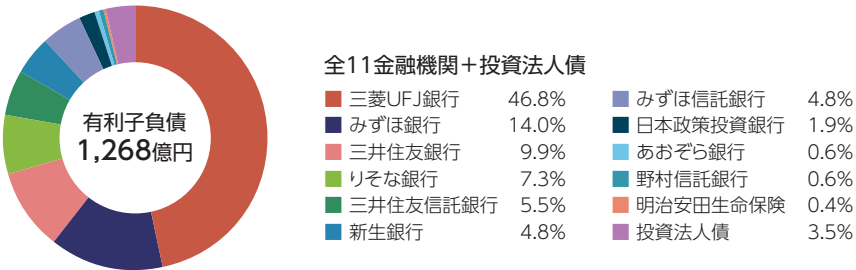
財務運営

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。

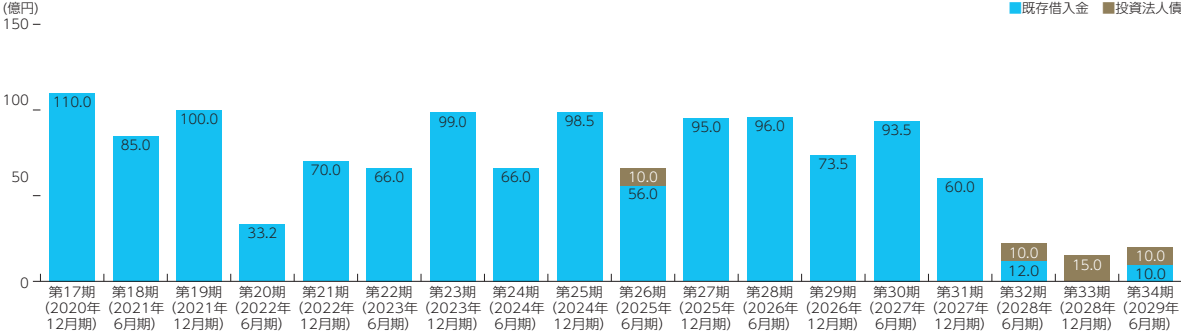
財務ハイライト

有利子負債総額	1,268億円	LTV	47.0%
平均残存期間	3.87年	固定化比率	100.0%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付 ^(注) A (ポジティブ)	
コミットメントライン	30億円	(注) かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。	

有利子負債の状況



有利子負債返済期限の分散状況



サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、長期的な投資主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	Social 社会	Governance ガバナンス
▶ 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)	▶ 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	▶ 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

DBJ グリーンビルディング認証

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2018



タワーコート 北品川

GRESB 2019 評価結果

本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエスティート評価に参加し、4つに分類される評価の中で最も高い「Green Star」を3年連続で取得いたしました。また、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。

G R E S B
☆☆☆★☆☆ 2019

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、2016年度～2020年度の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年間にわたり年平均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年間にわたり70%の廃棄物サイクル率を目標とする。

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	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
営業収益	(百万円)	7,225	8,458	8,982	8,634	8,658
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(7,177)	(8,458)	(8,488)	(8,628)	(8,651)
営業費用	(百万円)	3,389	3,818	4,027	3,992	3,884
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(2,664)	(3,039)	(3,168)	(3,165)	(3,050)
営業利益	(百万円)	3,835	4,640	4,955	4,642	4,774
経常利益	(百万円)	3,329	3,840	4,326	4,000	4,151
当期純利益	(百万円)	3,329	3,839	4,326	4,000	4,151
総資産額	(a)	(百万円)	230,689	269,146	270,269	270,060
（対前期比）	(%)	(0.1)	(16.7)	(0.4)	(0.0)	(△0.1)
純資産額	(b)	(百万円)	112,639	130,378	130,863	130,536
（対前期比）	(%)	(△0.3)	(15.7)	(0.4)	(△0.2)	(0.1)
出資総額	(百万円)	109,285	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数	(c)	(口)	391,760	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額	(b) / (c)	(円)	287,522	289,774	290,853	290,126
分配金総額	(d)	(百万円)	3,329	3,840	4,326	4,000
1口当たり分配金	(d) / (c)	(円)	8,500	8,536	9,617	8,892
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(8,500)	(8,536)	(9,617)	(8,892)	(9,228)
（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)	(%)	1.4	1.5	1.5	1.5
（年換算）	(注3)	(%)	(2.9)	(3.0)	(2.9)	(3.1)
自己資本利益率	(注3)	(%)	3.0	3.2	3.3	3.1
（年換算）	(注3)	(%)	(6.0)	(6.3)	(6.7)	(6.4)
期末自己資本比率	(b) / (a)	(%)	48.8	48.4	48.4	48.4
（対前期増減）	(%)	(△0.2)	(△0.4)	(0.0)	(△0.1)	(0.1)
配当性向	(注3)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0

<参考情報>

期末投資物件数	(件)	66	87	90	90	90
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,531.31	306,621.28	310,783.33	310,766.26	310,770.64
期末テナント数	(注4)	(件)	1,239	1,878	2,023	2,028
期末稼働率	(%)	99.5	99.1	99.1	99.4	98.6
当期減価償却費	(百万円)	776	907	947	965	992
当期資本的支出額	(百万円)	893	1,420	519	1,044	415
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3)	(百万円)	5,292	6,335	6,267	6,431
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3)	(円)	10,489	10,573	10,628	11,049
有利子負債額	(e)	(百万円)	106,170	126,170	126,870	126,870
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a)	(%)	46.0	46.9	46.9	47.0
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	182

(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	経常利益÷平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×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。 分配金総額（利益超過分配金は含みません）÷当期純利益×100
賃貸NOI (Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益) ÷発行済投資口の総口数

(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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
(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6月30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6月期）の日本経済は、2020年第1四半期（1月～3月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.6％（年率△2.2％）と2期連続のマイナス成長となりました。新型コロナウイルス感染症の影響により、輸出や生産が急速に減少することで企業収益も減少しており、雇用情勢や設備投資は弱含んでいます。直近においては、緊急事態宣言の解除に伴い社会経済活動のレベルが引き上げられるなか、個人消費に持ち直しの動きがみられます。企業の業況判断は、企業収益が減少するなか厳しさは残るものの、改善の兆しが見られます。海外経済についても、地政学的なリスクや米中貿易摩擦などの通商問題の動向、新型コロナウイルス感染症の動向や金融資本市場の変動などの影響に引き続き留意する必要があります。

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6月末時点の空室率は1.97％であり、前年同月比0.25％上昇しました。一方で、同地区の2020年6月末時点の坪当たり平均賃料は22,880円と前年同月比6.3％上昇となり、上昇傾向が続いていますが、今後の動向については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おり、また三大都市圏において引き続き安定的な需要が存在するなか、賃貸マンションの新規供給は限定的であることなどから、良好な需給環境が継続しています。

商業施設の賃貸市場については、緊急事態宣言などによる大規模な経済活動の制限を背景として、足元では弱含んでいます。経済産業省公表の2020年5月の小売業販売額が前年同月比12.5％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4.2％増加する一方で、百貨店（既存店）の販売額は前年同月比63.6％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感染症の拡大を契機とした、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留意する必要があります。

また、不動産売買市場については、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。

(口) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は当期においては資産の取得を行っていません。

なお、スポンサーである双日株式会社より6物件（優先交渉価格4,330百万円）について優先交渉権を取得しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）64物件（取得価格合計192,236百万円）、住宅（注2）23物件（取得価格合計46,824百万円）、商業施設（注3）3物件（取得価格合計10,183百万円）の合計90物件（取得価格合計249,243百万円）及び匿名組合出資持分3件（出資額合計170百万円、出資先運用資産数合計15物件）となっており、本投資法人が保有する合計90物件の総賃貸面積は306,523.13㎡、稼働率は98.6％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。

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98.6％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2月20日に返済期限の到来した借入金9,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,500百万円の借入れを行いました。

その結果、2020年6月30日現在の有利子負債残高は126,870百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は47.0％となりました。

(ロ) 格付

2020年6月30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8,658百万円、営業利益4,774百万円、経常利益4,151百万円、当期純利益4,151百万円となりました。

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4,151,954,040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9,228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	
2015年7月1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	（注2）
2015年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	（注3）
2018年7月2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	（注4）
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	（注5）

（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282,918円（発行価額272,761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272,761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。

（注4）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5）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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	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
最高（円）	337,500	382,500	437,500	500,000	516,000
最低（円）	308,500	325,500	357,000	419,500	222,900

〈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4,151,954,040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9,228円としました。

期別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	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
当期末処分利益総額	(千円)	3,352,625	3,862,444	4,348,100	4,021,186	4,171,653
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	22,665	21,842	21,123	20,408	19,699
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	3,329,960 (8,500)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)	4,151,954 (9,228)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	3,329,960 (8,500)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)	4,151,954 (9,228)
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）記載未満の端数について、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。

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。

③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。

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等を参考に、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47.0％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

該当事項はありません。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		(2018年6月30日)	(2018年12月31日)	(2019年6月30日)	(2019年12月31日)	(2020年6月30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)	391,760	449,930	449,930	449,930	449,930
出資総額 (注)	(百万円)	109,285	126,515	126,515	126,515	126,515
投資主数	(名)	18,897	16,347	14,546	12,988	13,109

(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6月30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1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) (注2)	96,310	21.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	76,605	17.03
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,824	5.30
双日株式会社	15,500	3.44
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) (注2)	13,531	3.01
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,277	2.28
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,496	1.44
日本証券金融株式会社	6,339	1.41
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,519	1.23
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	4,754	1.06
合 計	259,155	57.60

(注1) 「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。

(注2) 2020年7月27日を効力発生日として、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行っており、同日付で日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しています。

〈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	—	13,600 (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6月30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15期 (2019年12月31日)		第16期 (2020年6月30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4)	1,509	0.6	1,502	0.6
	不動産 計		1,509	0.6	1,502	0.6
信託不動産 (注3)	オフィス	都心6区 (注4)	135,283	50.1	134,984	50.0
		三大都市圏 (注5) (都心6区は除く)	60,228	22.3	60,112	22.3
		小 計	195,512	72.3	195,096	72.2
	住宅	三大都市圏 (注5) (都心6区を含む)	43,648	16.1	43,471	16.1
		政令指定都市等 (注6)	2,224	0.8	2,252	0.8
		小 計	45,872	17.0	45,724	16.9
	商業施設	—	10,233	3.8	10,196	3.8
	信託不動産 計		251,617	93.1	251,017	92.9
投資有価証券 (注7)		174	0.1	176	0.1	
預金・その他の資産		16,976	6.3	17,363	6.4	
資産総額計 (注8)		270,279 (253,127)	100.0 (93.7)	270,060 (252,520)	100.0 (93.5)	

- (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) 「信託不動産」には、信託建設仮勘定を含めていません。
- (注4) 「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5) 「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6) 「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7) 投資有価証券は、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です。
- (注8) 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6月30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	15,493	14,311.77	14,311.77	100.0	6.3	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,746	13,875.04	13,875.04	100.0	7.1	オフィス
タワーコート北品川	10,732	16,913.29	16,451.98	97.3	4.7	住宅
FORECAST五反田WEST	7,605	8,981.55	8,981.55	100.0	2.9	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,381	7,882.60	7,882.60	100.0	2.6	オフィス
ホームットホライゾンビル	6,660	6,077.01	6,077.01	100.0	2.4	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,185	4,337.15	4,337.15	100.0	2.4	オフィス
FORECAST桜橋	6,008	6,566.76	6,566.76	100.0	2.5	オフィス
FORECAST高田馬場	5,887	5,661.49	5,661.49	100.0	1.7	オフィス
Primegate飯田橋 (注6)	5,230	6,042.29	5,745.19	95.1	1.6	住宅
合 計	85,932	90,648.95	89,890.54	99.2	34.3	

- (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6月30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6月30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6月30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6月30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	2,119
日本橋プラヤビル	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	1,994
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	1,363
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	6,185
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	4,466
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	1,725
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目3番17号	信託受益権	13,875.04	18,100	14,746
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	6,008
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	2,989

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)
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	2,915
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	2,171
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	2,662
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	1,898.83	3,810	3,667
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	2,859
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	7,381
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	1,981
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	1,280
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	2,898
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	2,950	2,775
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	2,241
ピジョンビル	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	2,935
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	2,124
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	1,647
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	2,114
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	2,233
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	1,530	1,289
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	2,379
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	2,274
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	2,106
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	6,440	5,887
目白NTビル	東京都豊島区目白二丁目1番1号	信託受益権	4,497.27	3,660	3,078
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	991
三井ウッディビル	東京都江東区東陽二丁目4番14号	信託受益権	4,006.20	2,700	2,664
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	3,075
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	1,771

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)
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	1,377
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	2,296
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	1,271
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	1,655
MK麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目2番1号	信託受益権	1,761.60	2,200	1,807
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	4,880	4,286
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	2,138
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	1,770	1,459
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	1,349
FORECAST茅場町	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.61	3,320	3,106
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	4,796
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	7,605
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	15,493
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	2,992
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	3,870.93	4,080	2,703
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	3,740	2,407
ホームットホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,077.01	7,620	6,660
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	1,456
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	1,040	972
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	1,218
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	2,416
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	4,422
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	1,501.86	1,690	1,502
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	1,281
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	1,780	1,474

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)
ダイアビル名駅	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	1,189
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	1,900	1,867
FORECAST亀戸	東京都江東区亀戸二丁目27番	信託受益権	3,091.52	2,880	2,672
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	14,900	10,732
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	1,830	1,638
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	1,008
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	723
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	785	670
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	754	614
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	1,736
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	3,290
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	2,616
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	1,590	1,429
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	5,230
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	1,243
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	750
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	3,127
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	792	797
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	998	996
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	2,400
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	1,624
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	914
ピアチエーレ文の里	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	574
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	1,596
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	2,643.10	1,210	1,253
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	3,560	3,397

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)
光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号	信託受益権	6,173.41	2,160	2,034
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	4,763
合 計			310,770.64	297,107	252,520

(注1)「期末算定価額」は、2020年6月30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6月30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15期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)				第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30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	17	100.0	90	1.0	16	98.0	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	55	0.6	13	100.0	54	0.6
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	210	2.4	6	100.0	208	2.4
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	154	1.8	23	100.0	157	1.8
FORECAST三田	5	100.0	65	0.8	5	100.0	64	0.7
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	606	7.0	18	100.0	611	7.1
FORECAST桜橋	5	100.0	216	2.5	5	100.0	214	2.5
グリーンオーク茅場町	8	100.0	104	1.2	8	100.0	103	1.2
グリーンオーク九段	3	100.0	104	1.2	3	100.0	103	1.2
グリーンオーク高輪台	11	100.0	86	1.0	11	100.0	89	1.0
東池袋センタービル	6	100.0	121	1.4	6	100.0	122	1.4
セントラル代官山	3	100.0	87	1.0	3	100.0	90	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	229	2.7	4	100.0	228	2.6
九段北325ビル	8	100.0	63	0.7	8	100.0	63	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	101	1.2	10	100.0	103	1.2
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	86	1.0	9	100.0	88	1.0
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	78	0.9	6	100.0	83	1.0
ビジョンビル	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	0.8	6	100.0	64	0.7
FORECAST人形町PLACE	7	100.0	62	0.7	7	100.0	62	0.7
FORECAST新常盤橋	10	100.0	60	0.7	9	100.0	61	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	75	0.9	8	100.0	79	0.9
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	45	0.5	6	100.0	44	0.5
FORECAST品川	6	100.0	74	0.9	6	100.0	73	0.9
西五反田8丁目ビル	8	100.0	87	1.0	8	100.0	86	1.0
藤和東五反田ビル	7	100.0	77	0.9	7	100.0	77	0.9
FORECAST高田馬場	7	100.0	174	2.0	7	100.0	149	1.7
目白NTビル	5	100.0	121	1.4	5	100.0	120	1.4
東信東池袋ビル	3	100.0	42	0.5	2	84.7	44	0.5
三井ウッディビル	6	100.0	97	1.1	6	100.0	96	1.1
板橋本町ビル	4	100.0	145	1.7	4	100.0	144	1.7
ANTEX24ビル	6	100.0	56	0.7	6	100.0	59	0.7

不動産等の名称	第15期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)				第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30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)
イトーピア洲崎橋通ビル	8	100.0	70	0.8	8	100.0	68	0.8
イーストサイドビル	4	100.0	49	0.6	4	100.0	51	0.6
I・S南森町ビル	16	100.0	95	1.1	16	100.0	94	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	24	100.0	75	0.9	23	94.7	73	0.9
MK麹町ビル	9	100.0	59	0.7	8	74.3	101	1.2
虎ノ門桜ビル	12	100.0	115	1.3	12	100.0	113	1.3
ラ・パリエ 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	51	0.6	24	100.0	49	0.6
Shinto GINZA EAST	6	100.0	38	0.4	6	100.0	38	0.4
FORECAST茅場町	15	100.0	95	1.1	16	100.0	102	1.2
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	139	1.6	8	100.0	140	1.6
FORECAST五反田WEST	13	100.0	248	2.9	13	100.0	253	2.9
大宮センタービル	27	100.0	534	6.2	27	100.0	542	6.3
三井住友銀行高麗橋ビル	27	100.0	135	1.6	27	100.0	132	1.5
NORE伏見	7	100.0	105	1.2	9	93.3	98	1.1
NORE名駅	20	100.0	108	1.3	19	94.7	104	1.2
ホームマートホライゾンビル	10	100.0	207	2.4	10	100.0	205	2.4
三宮ファーストビル	24	100.0	69	0.8	24	100.0	70	0.8
藤和神田錦町ビル	5	100.0	36	0.4	5	100.0	37	0.4
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	37	0.4	8	100.0	36	0.4
広尾ONビル	3	100.0	75	0.9	3	100.0	74	0.9
TK五反田ビル	8	100.0	101	1.2	8	100.0	109	1.3
五反田さくらビル	9	100.0	52	0.6	9	100.0	52	0.6
エスプリ亀戸	11	100.0	31	0.4	11	100.0	42	0.5
アルテビル肥後橋	11	100.0	67	0.8	11	100.0	69	0.8
ダイアビル名駅	10	100.0	49	0.6	10	100.0	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	89	1.0	5	100.0	88	1.0
タワーコート北品川	275	98.6	408	4.7	272	97.3	410	4.7
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	61	0.7
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
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3
シエル葉院	40	95.4	21	0.3	41	97.2	22	0.3
神田リープレックス・リズ	39	95.8	57	0.7	41	100.0	56	0.7

不動産等の名称	第15期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)				第16期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30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)
スプラディッド難波	249	98.9	114	1.3	240	95.9	113	1.3
レジデンス広尾	52	96.6	62	0.7	51	95.3	62	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	65	98.6	144	1.7	64	95.1	141	1.6
レジデンス江戸川橋	37	100.0	32	0.4	34	92.9	32	0.4
メルヴィ洗足	28	100.0	20	0.2	26	92.7	19	0.2
フィールドアベニュー	57	100.0	78	0.9	53	96.4	77	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)
ドーミー北赤羽	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	150	97.0	73	0.9	151	98.0	74	0.9
ゼフェロス南堀江	72	100.0	48	0.6	70	97.8	49	0.6
シャルマンフジ大阪城南	61	96.8	25	0.3	60	95.2	25	0.3
ピアチェーレ文の里	40	92.1	18	0.2	42	96.0	18	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	17	0.2	28	96.7	18	0.2
ラピュタ九条	62	100.0	44	0.5	60	97.0	43	0.5
イマザキマンション エヌ・ワン	127	93.9	40	0.5	134	98.6	42	0.5
小滝橋パシフィカビル	9	100.0	93	1.1	9	100.0	87	1.0
光明池アクト	26	96.9	136	1.6	26	96.9	123	1.4
BECOME SAKAE	10	88.6	113	1.3	9	83.6	104	1.2
合 計	2,028	99.4	8,628	100.0	2,008	98.6	8,651	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。

〈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15 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	52	—	52	—	(注4)
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5)
合 計		—	—	176	—	176	—	

- (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、「築地フロント」、「八丁堀リバーゲート」、「DeLCCS KASAI」、「セレニテ新大阪」及び「マリオン城西」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	121,370,000	101,870,000	△271,395 （注3）
合 計		121,370,000	101,870,000	△271,395

- (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6月30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17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
東池袋センタービル	東京都豊島区	1階貸付工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	39	—	—
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 7 月 至 2020 年 12 月	15	—	—
FORECAST品川	東京都品川区	キュービクル更新工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	30	—	—
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	全熱交換器更新工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	37	—	—
		外壁改修工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	53	—	—
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 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	11	—	—
ホームマツホライゾンビル	東京都千代田区	外調機更新工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	37	—	—
フィールドアベニュー	東京都大田区	エレベーターリニューアル工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	11	—	—
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	インターホン更新工事	自 2020 年 7 月 至 2020 年 12 月	24	—	—

（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415百万円であり、費用に区分された修繕費170百万円と合わせ、計586百万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）
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 3 月	17
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 3 月	15
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 3 月	15
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備改修工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 5 月	14
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	駐車場棟外壁塗装工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 3 月	19
		外壁改修工事(2期)	自 2020 年 1 月 至 2020 年 6 月	79
ホームマツホライゾンビル	東京都千代田区	パルコニー防水改修工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 6 月	13
スカイヒルズN11	北海道札幌市	空調設備更新工事	自 2020 年 1 月 至 2020 年 6 月	41
その他の資本的支出				198
合 計				415

（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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	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
当期首積立金残高	121	27	307	819	507
当期積立額	800	1,700	1,031	732	888
当期積立金取崩額	893	1,420	519	1,044	415
次期繰越額	27	307	819	507	980

（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15期	第16期
	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
(a) 資産運用報酬（注1）	643,505	642,823
(b) 資産保管手数料	10,392	10,252
(c) 一般事務委託手数料	43,553	41,524
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	13,600	13,600
(f) その他営業費用	112,850	123,389
合 計	826,303	833,990

（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15期：700千円）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6月30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	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月12日	2,500	-	0.85	2020年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱UFJ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		500	-					
	みずほ信託銀行株式会社		500	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月12日	3,500	-	0.84	2020年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月2日	2,000	2,000	0.65 (注4)	2020年7月21日	期限一括	(注3)	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		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	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					
	株式会社新生銀行		1,750	1,750					
	みずほ信託銀行株式会社		1,750	1,750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月25日	-	2,000	0.36 (注4)	2021年4月20日	期限一括	(注3)	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		-	500					
	株式会社三井住友銀行		-	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000					
	計		20,500	19,500					

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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	-	0.36 (注4)	2021年4月20日	期限一括	(注3)	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	500	-					
	株式会社三井住友銀行	2,500	-					
	三井住友信託銀行株式会社	500	-					
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000	4,000	0.38 (注4)	2021年8月20日	期限一括	(注3)	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	2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行	1,000	1,000					
	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	370	370	0.26 (注4)	2022年4月20日	期限一括	(注3)	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	0.41 (注4)	2022年8月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2,850	2,850					
	株式会社みずほ銀行	1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行	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	1.24	2023年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	500	500	0.48 (注4)	2023年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,700	1,700					
	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	500	0.25 (注4)	2023年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600					
	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	0.50 (注4)	2023年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600					
	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					

	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	使途	摘要
	借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行		2018年7月3日	2,900	2,900	0.48 (注4)	2023年8月21日	期限一括	(注3)	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4)	2024年4月22日	期限一括	(注3)	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4)	2024年4月22日	期限一括	(注3)	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			300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		2017年8月21日	1,400	1,400	0.58 (注4)	2024年8月20日	期限一括	(注3)	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			500	500					
	株式会社りそな銀行			300	300					
	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		2018年7月3日	250	250	0.54 (注4)	2024年8月20日	期限一括	(注3)	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			150	150					
	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		2018年8月20日	1,950	1,950	0.57 (注4)	2024年8月20日	期限一括	(注3)	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			600	600					
	株式会社新生銀行			600	600					
みずほ信託銀行株式会社		600		600						
株式会社みずほ銀行		2018年7月3日	1,000	1,000	0.58 (注4)	2025年1月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2017年4月24日	1,400	1,400	0.70 (注4)	2025年4月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
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			200	200						
株式会社三菱UFJ銀行		2018年4月24日	700	700	0.61 (注4)	2025年4月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
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 (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	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	500	500	0.74 (注4)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月22日	3,500	3,500	0.54 (注4)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	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	0.45 (注4)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月20日	-	4,500	0.48 (注4)	2027年8月20日	期限一括	(注3)	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	2018年4月24日	1,000	1,000	0.96 (注4)	2028年4月20日	期限一括	(注3)	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	2019年4月24日	800	800	0.95 (注4)	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	計		101,870	102,870					
	合 計		122,370	122,370					

(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) 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4) 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6月30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

該当事項はありません。

〈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

該当事項はありません。

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1月1日から2020年6月30日までの間で金利スワップ取引4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2)	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3)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注2)	
管理業務費	556,321	双日総合管理株式会社	293,301	52.7%
その他賃貸事業費用	257,983	双日総合管理株式会社	24,703	9.6%

(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) 「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3) 「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4) 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 修繕工事（修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。） 88,774千円

〈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・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件 名	概 要
2020年3月27日	スポンサーサポート契約の変更	2020年3月27日付で双日リートアドバイザーズ株式会社及びクッシュマン・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との間で、スポンサーサポート契約変更契約書を締結することを承認しました。
2020年3月27日	スポンサーサポート契約の変更	2020年3月27日付で双日リートアドバイザーズ株式会社及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社との間で、スポンサーサポート契約変更契約書を締結することを承認しました。

〈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） (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,849,231	9,140,880
信託現金及び信託預金	6,216,963	6,258,051
営業未収入金	92,423	135,639
前払費用	436,159	446,441
未収還付法人税等	362	552
その他	4,694	5,824
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,599,836	15,987,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	267,430	※1 264,709
減価償却累計額	△9,375	△13,418
建物（純額）	258,055	251,291
信託建物	※1 61,260,355	※1 61,573,977
減価償却累計額	△8,604,624	△9,551,456
信託建物（純額）	52,655,730	52,022,521
信託構築物	202,535	202,535
減価償却累計額	△51,904	△56,906
信託構築物（純額）	150,630	145,628
信託機械及び装置	435,009	461,294
減価償却累計額	△83,945	△106,016
信託機械及び装置（純額）	351,064	355,278
信託工具、器具及び備品	167,762	215,961
減価償却累計額	△50,674	△64,607
信託工具、器具及び備品（純額）	117,088	151,353
信託土地	※2 181,678,910	※2 181,678,910
信託建設仮勘定	4,320	-
有形固定資産合計	235,215,801	234,604,984
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,658,938	16,658,938
その他	5,417	4,754
無形固定資産合計	17,916,017	17,915,355
投資その他の資産		
投資有価証券	174,664	176,011
敷金及び保証金	10,160	10,160
長期前払費用	1,277,898	1,284,308
繰延税金資産	0	5
その他	40,780	40,814
投資その他の資産合計	1,503,504	1,511,299
固定資産合計	254,635,322	254,031,638
繰延資産		
投資法人債発行費	43,902	41,163
繰延資産合計	43,902	41,163
資産合計	270,279,062	270,060,191

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,398,944	853,874
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	19,500,000
未払費用	267,044	261,937
未払消費税等	113,548	243,871
前受金	1,439,180	1,448,495
その他	339,220	590,414
流動負債合計	24,057,938	22,898,594
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	101,870,000	102,870,000
預り敷金及び保証金	67,051	57,013
信託預り敷金及び保証金	9,243,045	9,043,598
その他	4,239	3,730
固定負債合計	115,684,335	116,474,342
負債合計	139,742,274	139,372,936
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（△）	4,021,186	4,171,653
剰余金合計	4,021,186	4,171,653
投資主資本合計	130,536,787	130,687,255
純資産合計	※3 130,536,787	※3 130,687,255
負債純資産合計	270,279,062	270,060,191

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31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	4,348,100	4,348,100	130,863,702	130,863,702
当期変動額					
剰余金の配当		△ 4,326,976	△ 4,326,976	△ 4,326,976	△ 4,326,976
当期純利益		4,000,062	4,000,062	4,000,062	4,000,062
当期変動額合計	—	△ 326,914	△ 326,914	△ 326,914	△ 326,914
当期末残高	※1 126,515,601	4,021,186	4,021,186	130,536,787	130,536,787

当期（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

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
該当事項はありません。	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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(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 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	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。	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。
4. 引当金の計上基準	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。	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。
5. 収益及び費用の計上基準	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3,975千円です。	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。

項 目	前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
6. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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。 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、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。	(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。 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 (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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 (2020年6月30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		※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)	
信託建物		建物	
		262,462	
		3,469	
		信託建物	
		302,699	
		合計	
		306,168	
※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額		※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		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		※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す。		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す。	
		(単位：千円)	
コミットメントライン契約の総額		コミットメントライン契約の総額	
		3,000,000	
借入実行残高		借入実行残高	
		—	
差引額		差引額	
		3,000,000	

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
6,618,224		6,676,459	
共益費		共益費	
1,048,049		1,042,922	
駐車場収入		駐車場収入	
252,886		248,438	
7,919,159		7,967,820	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
572,878		481,845	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
136,325		201,566	
709,203		683,411	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
8,628,363		8,651,232	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費		管理業務費	
573,182		556,321	
水道光熱費		水道光熱費	
517,052		426,716	
損害保険料		損害保険料	
9,267		8,504	
修繕費		修繕費	
196,498		170,894	
租税公課		租税公課	
588,553		606,496	
減価償却費		減価償却費	
965,269		992,330	
固定資産除却損		固定資産除却損	
3,317		148	
信託報酬		信託報酬	
31,450		31,150	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
281,271		257,983	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
3,165,862		3,050,545	
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	
		5,462,500	

前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
—		※2. 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。	
—		※3. 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)	
		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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
4,000,000□		4,000,000□	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
449,930□		449,930□	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (2019年12月31日)		当期 (2020年6月30日)	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
(単位：千円)		(単位：千円)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
0		5	
貸倒引当金		貸倒引当金	
0		0	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
0		5	
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		法定実効税率	
31.51%		31.46%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△31.51%		△31.46%	
住民税均等割		住民税均等割	
0.02%		0.01%	
その他		その他	
0.00%		0.00%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.02%		0.02%	

〔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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31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

2019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	8,849,231	8,849,231	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,216,963	6,216,963	—
資産合計	15,066,195	15,066,195	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,512,601	12,601
(4) 投資法人債	4,500,000	4,466,850	△33,150
(5) 長期借入金	101,870,000	101,691,860	△178,139
負債合計	126,870,000	126,671,312	△198,687
(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	111,870,000	100,870,000	(※)	—
	合 計		111,870,000	100,870,000	—	

※ 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67,051千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額9,243,045千円）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174,664千円）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	8,849,231	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,216,963	—	—	—	—	—
合計	15,066,195	—	—	—	—	—

(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	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	20,500,000	18,500,000	10,320,000	16,000,000	16,450,000	40,600,000
合計	20,500,000	18,500,000	10,320,000	16,000,000	16,450,000	45,100,000

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30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、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	—	—	—	—	—

(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	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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31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	
253,043,479	84,018	253,127,498	294,170,000

(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めていますが、信託建設仮勘定の金額は含めていません。
(注3) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、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2019年12月期（第15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1月1日 至 2020年6月30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	
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めていますが、信託建設仮勘定の金額は含めていません。
(注3) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）
該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31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	1,308
				共益費	60		
				駐車場収入	5,832		
				その他賃貸収入	855		
				—	—	信託預り敷金 保証金	1,213
				管理業務費	296,678	営業未払金	252,814
				修繕工事（注1）	327,271		
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	その他賃貸 事業費用	24,344	—	—
				信託報酬	14,700		
				一般事務委託 手数料	43,553	未払費用	20,719

(注1) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
(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1月1日 至 2020年6月30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	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		
				敷金の預り	509	信託預り敷金 保証金	1,723
				管理業務費	293,301	営業未払金	89,618
				修繕工事（注1）	88,774		
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	その他賃貸 事業費用	24,703	—	—
				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んでいます。
(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
1口当たり純資産額	290,126円	1口当たり純資産額	290,461円
1口当たり当期純利益	8,890円	1口当たり当期純利益	9,226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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
当期純利益（千円）	4,000,062	4,151,244
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）	4,000,062	4,151,244
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 2019年7月1日 至 2019年12月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,021,186,127	4,171,653,561
II 分配金の額	4,000,777,560	4,151,954,040
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,892)	(9,228)
III 次期繰越利益	20,408,567	19,699,521
分配金の額の算出方法	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。 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4,000,777,560円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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。 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。 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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書		2020 年 8 月 13 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1月1日から2020年6月30日までの第16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。

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 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,000,687	4,151,951
減価償却費	965,269	992,330
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
固定資産除却損	3,317	148
固定資産圧縮損	—	43,705
受取利息	△71	△71
支払利息	368,096	349,979
営業未収入金の増減額（△は増加）	△360	△43,216
前払費用の増減額（△は増加）	7,110	△10,282
長期前払費用の増減額（△は増加）	△132,748	△6,410
未払消費税等の増減額（△は減少）	△252,837	130,322
営業未払金の増減額（△は減少）	△65,613	△98,430
未払費用の増減額（△は減少）	15,135	4,741
前受金の増減額（△は減少）	△37,176	9,315
その他	△5,911	△1,428
小計	4,867,636	5,525,395
利息の受取額	71	71
利息の支払額	△356,621	△359,827
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,508	△900
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,509,577	5,164,738
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
信託有形固定資産の取得による支出	△684,521	△837,498
預り敷金及び保証金の受入による収入	48	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,127	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	516,835	394,660
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△214,779	△358,302
投資有価証券の払戻による収入	356	—
投資有価証券の取得による支出	△72,033	△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	△460,466	△836,699
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△700,000	—
長期借入れによる収入	11,700,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△9,500,000
投資法人債発行費の支出	△158	—
分配金の支払額	△4,319,510	△3,995,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,319,668	△3,995,303
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△270,557	332,735
現金及び現金同等物の期首残高	15,336,752	15,066,195
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,066,195	※1 15,398,931

（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 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30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
(2019年12月31日現在) (単位：千円)	(2020年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 8,849,231	現金及び預金 9,140,880
信託現金及び信託預金 6,216,963	信託現金及び信託預金 6,258,051
現金及び現金同等物 15,066,195	現金及び現金同等物 15,398,931

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	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2009年 2月	2,130	2,520	0.9
	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	2.6
	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	5.6
	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	3,810	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	3.0
	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	2,950	1.1
	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	ビジョンビル	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	0.7
	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	1,530	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	6,440	2.2
	三大都市圏	A-34	目白NTビル	東京都豊島区	1990年 7月	3,094	3,660	1.2
	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-36	三井ウッディビル	東京都江東区	1990年 3月	2,475	2,700	1.0
	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	1.3
	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	0.6
	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	愛知県名古屋市中区	1988年 7月	1,626	2,040	0.7
	都心6区	A-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	1997年 3月	1,781	2,200	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	4,880	1.7
	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	1,770	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

	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-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	6.3
	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	愛知県名古屋市中区	2006年11月	2,840	4,080	1.1
	三大都市圏	A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市中区	2007年 1月	2,520	3,740	1.0
	都心6区	A-56	ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	1987年 8月	6,705	7,620	2.7
	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	0.6
	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	1,040	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	1.0
	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	1.7
	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	1,690	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	1,780	0.6
	三大都市圏	A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋市中区	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	1,900	0.7
	三大都市圏	A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年 9月	2,580	2,880	1.0
	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	14,900	4.8
	政令指定都市等	B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年 3月	1,570	1,830	0.6
	三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区	2007年 3月	1,110	1,290	0.4
住宅	三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区	2006年 9月	785	947	0.3
	三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区	2007年 2月	695	785	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	754	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	スプラランディッド難波	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	1,590	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	2.1
	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	792	0.3
	三大都市圏	B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年 3月	986	998	0.4
	三大都市圏	B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年 2月	2,428	2,580	1.0
	三大都市圏	B-19	ゼファロス南堀江	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	ラピュタ丸条	大阪府大阪市	1998年 3月	1,480	1,501	0.6
	三大都市圏	B-24	イマジキンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年 3月	1,180	1,210	0.5
商業施設	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	3,560	1.3
	三大都市圏	C-2	光明池アクト	大阪府堺市	1988年 4月	2,063	2,160	0.8
	三大都市圏	C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区	2005年 8月	4,770	4,840	1.9
合計90物件					—	249,243	297,107	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

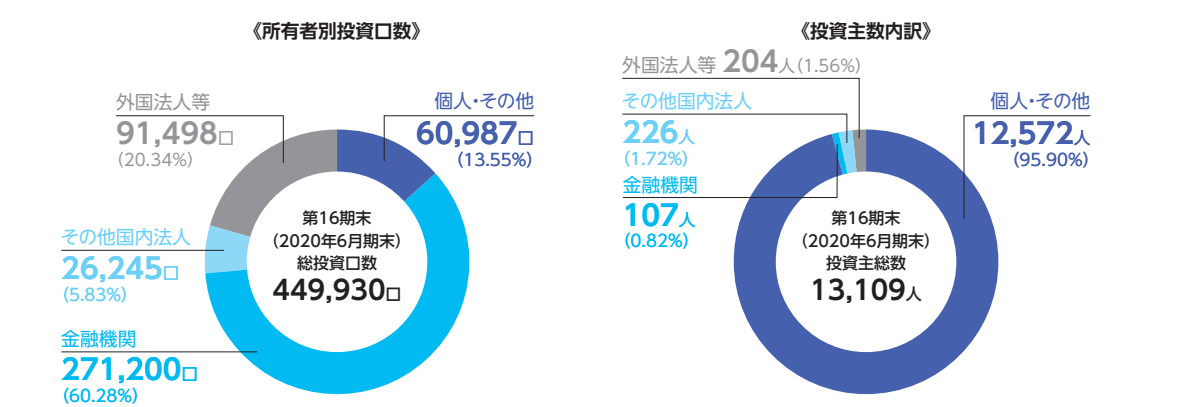
投資口価格の推移

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6月30日(第16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
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	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

▶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。