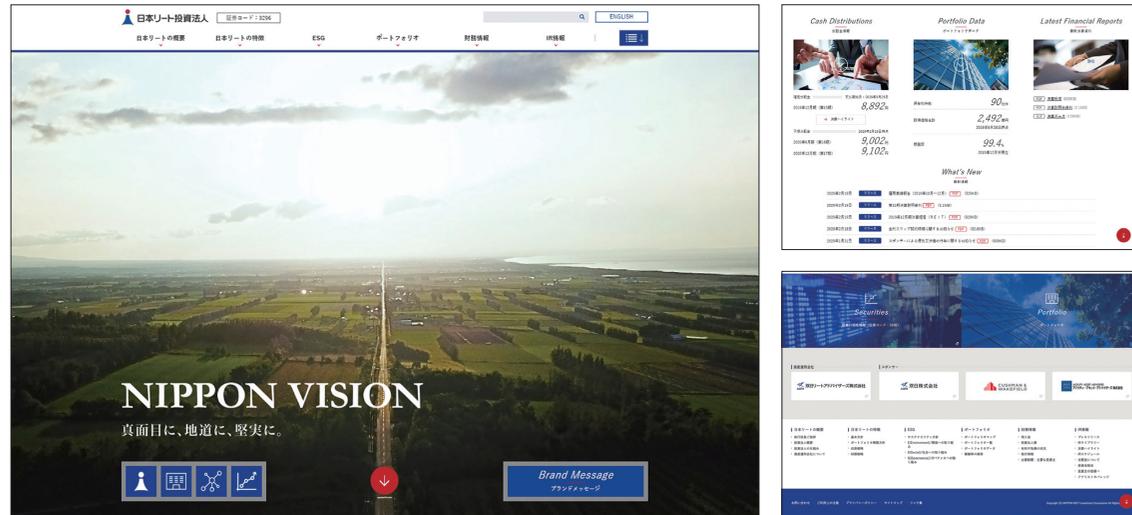


## ホームページのご案内

<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、是非ご利用ください。



NIPPON REIT  
Investment Corporation

真面目に、  
地道に、  
堅実に。



 日本リート投資法人  
東京都港区新橋一丁目18番1号

2019年7月1日～2019年12月31日

# 第15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。

第15期（2019年12月期）の運用状況及び決算内容につきまして、ご報告申し上げます。

当期においては、ブリッジファンド「NRTグロース16」を組成し、新たに8物件（約76億円）につき優先交渉権を取得しました。結果として、当期末時点で保有するパイプラインの合計は15物件（約179億円）となっています。また2020年1月には、スポンサーがウェアハウジングする6物件（約43億円）に対する優先交渉権を取得しており、資産の入れ替えや外部成長に向けたさらなるパイプラインが確保されました。

実績としては、中規模オフィス賃貸市場の逼迫した状況が継続している中、当期末時点のオフィス物件の稼働率100%を記録しました。全体的にも高稼働率を維持し、賃料の増額改定、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・コスト削減等内部成長についても引き続き取り組み、第15期の1口当たり分配金は8,892円、予想対比155円の増加となりました。

また、財務基盤強化への取り組みとして、本投資法人において初のコミットメントラインの設定を行いました。

今後とも、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 「ティアリングプロジェクト」及び「ポートフォリオ・リファイニング戦略」の概要
- 04 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

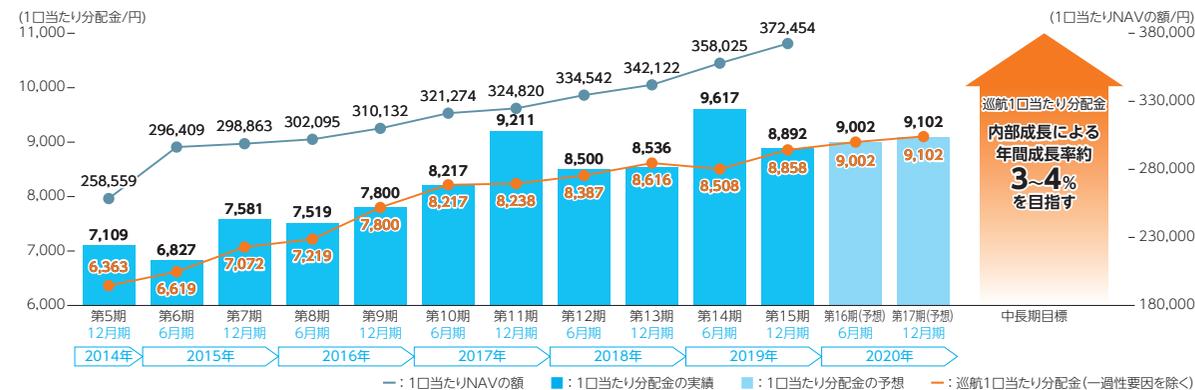
- 10 I 資産運用報告
- 38 II 貸借対照表
- 40 III 損益計算書
- 41 IV 投資主資本等変動計算書
- 42 V 注記表
- 54 VI 金銭の分配に係る計算書
- 55 VII 会計監査人の監査報告書
- 56 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 58 ポートフォリオ一覧
- 60 投資口・投資主の状況
- 61 投資主インフォメーション

## 決算ハイライト

第15期 2019年12月期	1口当たり分配金	営業収益	8,634 百万円	総資産	270,279 百万円
	8,892 円	経常利益	4,000 百万円	純資産	130,536 百万円
		当期純利益	4,000 百万円	1口当たり純資産	290,126 円
第16期 2020年6月期	1口当たり分配金(予想)	9,002 円	第17期 2020年12月期	1口当たり分配金(予想)	9,102 円

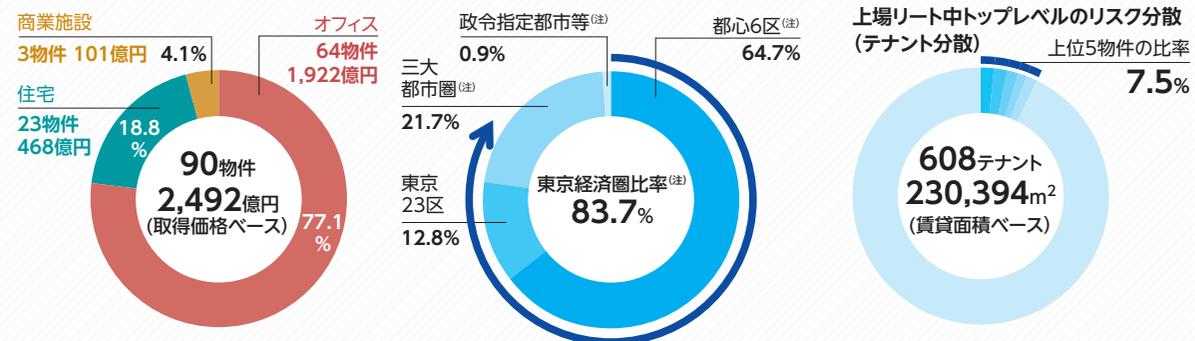
## 1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中長期目標

巡航1口当たり分配金の目標(9,000円)の早期達成を見込んでおり、今後は、中長期的に、内部成長による巡航1口当たり分配金の年間成長率約3~4%の継続を目指します。



## 日本リート投資法人の特徴

賃料が上昇局面にある都心の中規模オフィス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るとともに、テナント分散を図り、テナント退去が収入に与える影響を小さくすることで分配金の安定化につなげています。



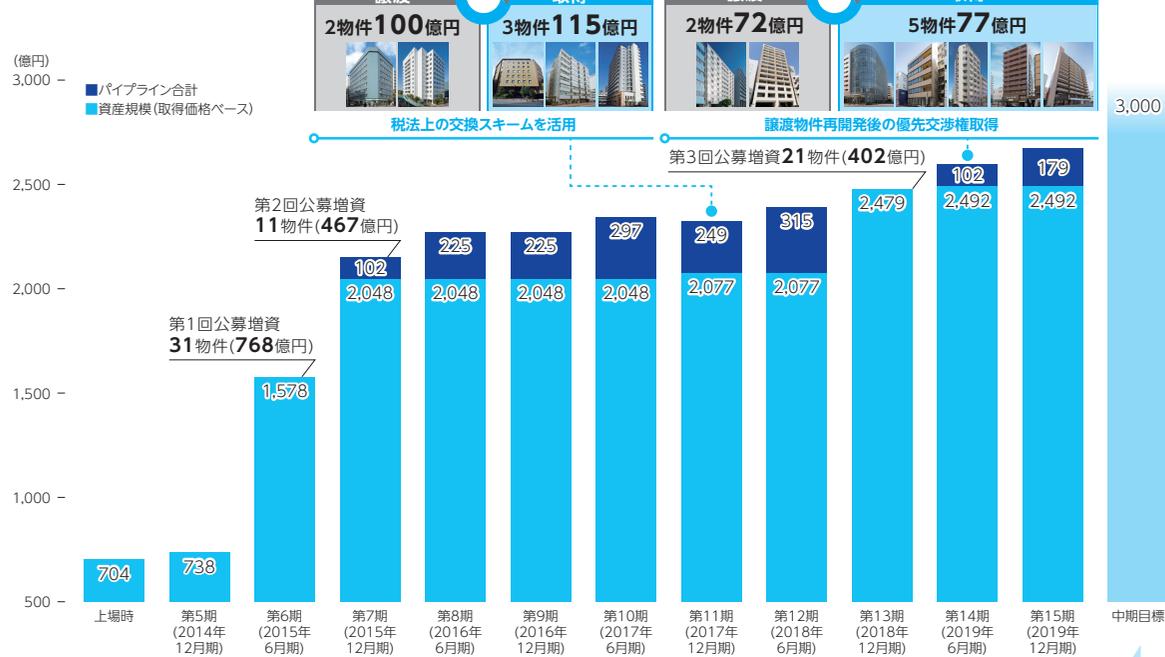
(注)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、大阪経済圏(大阪府、京都府、兵庫県)及び名古屋経済圏(愛知県、岐阜県、三重県)を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。

# 外部成長戦略

## 資産規模の推移

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

資産規模とパイプラインの推移及び中期目標



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<sup>(注)</sup> 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



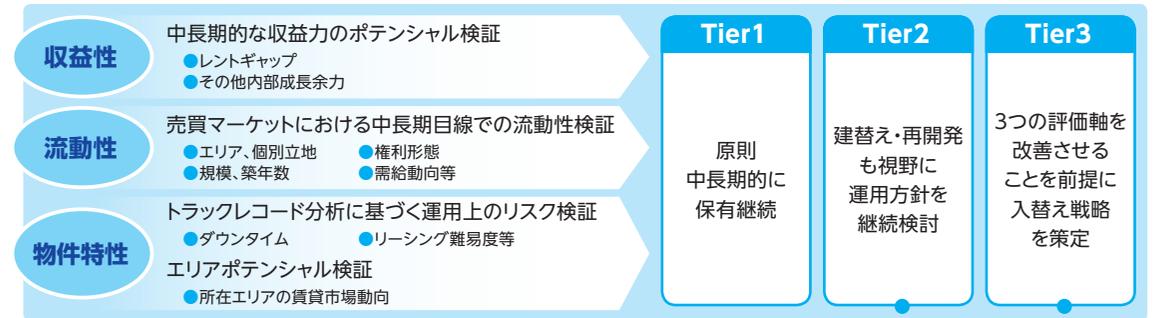
(注)「取得時利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定する向こう1年間のキャッシュ・フローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。

# 「ティアリングプロジェクト」及び「ポートフォリオ・リファイニング戦略」の概要

## ティアリングプロジェクトの概要

将来的な環境の変化に対する耐性を強化するため、保有物件の状況を分析して、各物件の特性や状況に応じた運用戦略を立案し(ティアリングプロジェクト)、各戦略を的確なタイミングで実行する(ポートフォリオ・リファイニング戦略)ことで、ポートフォリオの質の向上を目指します。

### 1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier1からTier3に分類



### 2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

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

### 3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

## ポートフォリオ・リファイニング戦略の概要

### 資産の入替え

Tier3に分類された資産を主な対象として、ポートフォリオ・クオリティを向上させる新たな物件との入替えを実施

#### 1 ポートフォリオ・クオリティの向上

収益性や物件特性に鑑み、ポートフォリオ全体のクオリティを向上

#### 2 投資主還元と中長期的な投資主価値の向上

(1)中長期的な投資主価値の向上と、(2)既存投資主に対する還元の双方に配慮した資産入替え戦略の策定

- 物件売却益の分配金による還元
- 法人税法第50条による「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入(交換スキーム)」規定の活用による取得物件の簿価圧縮

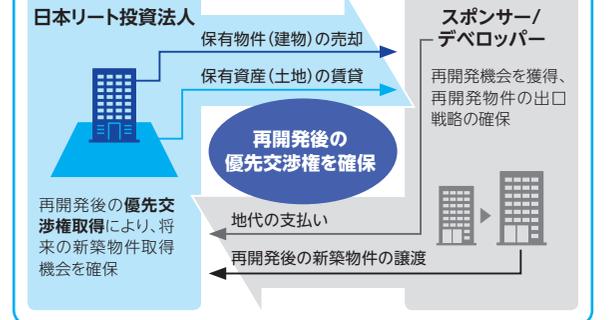
#### ストックを活かした循環モデルの構築

物件の売却時に売却先による再開発(建替え)後の新築物件に係る優先交渉権を取得することで将来の新築物件取得機会を確保

### 社会資本循環再生モデル(底地スキームの活用)

老朽化した社会資本を再生させる意義を追究

- ◆ 既存物件の底地を活用、または新規物件の底地の取得
- ◆ 将来における新築物件の取得機会を創出し、ポートフォリオ・クオリティ向上の追究



# 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、第15期末時点で179億円、2020年1月末日時点で222億円。



## NRTグロス16



## スポンサーウエアハウジング (2020年1月31日)



## NRTグロス15



## NRTグロス14

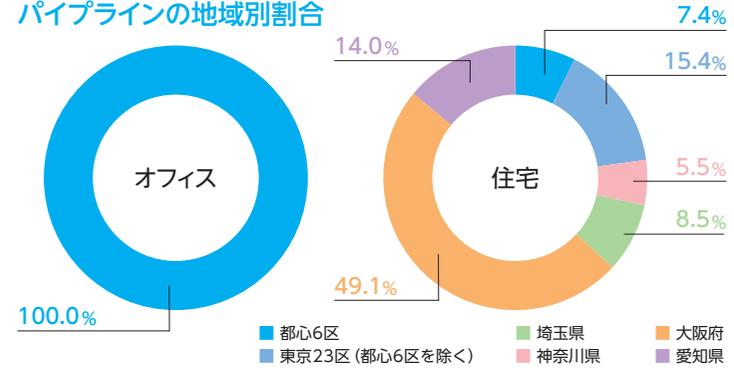


優先交渉価格合計額  
(2020年1月末日時点)  
**222億円**

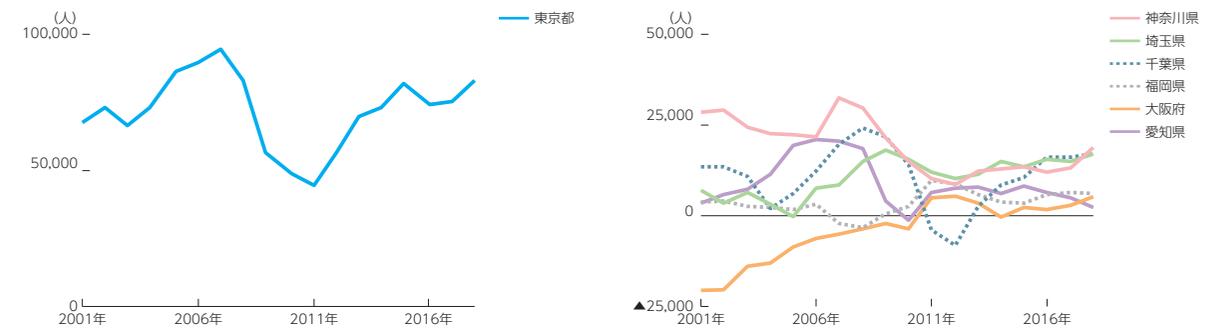
パイプライン平均想定利回り<sup>(注)</sup>  
**4.3%**  
(償却後:3.9%)

パイプライン平均築年数  
(第15期末時点)  
**17.7年**

### パイプラインの地域別割合



### 都市別転入超過数推移(2001年~2018年)



(注)「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。

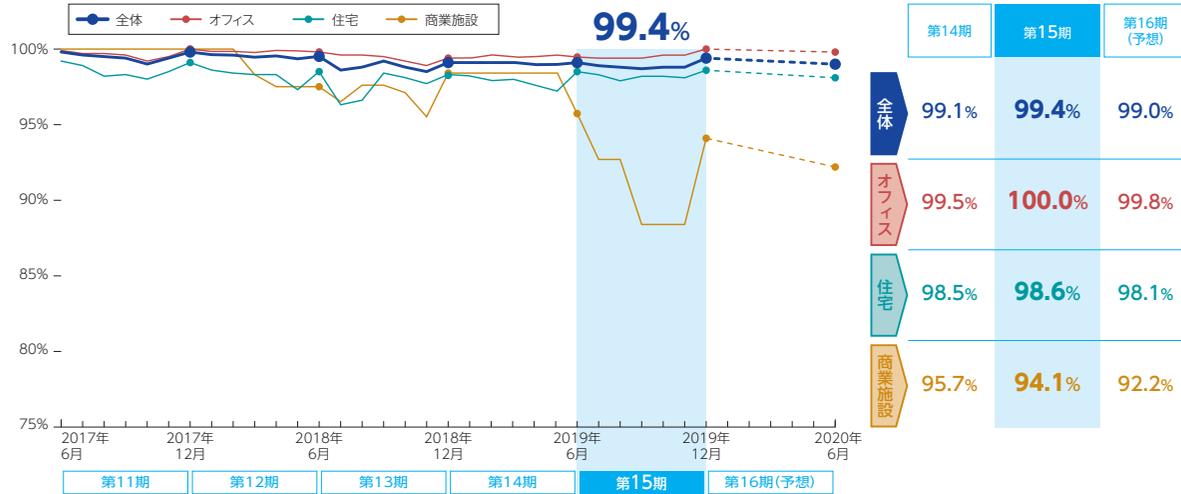
参照:総務省住民基本台帳人口移動報告 平成30年住民基本台帳人口移動報告

# 内部成長戦略

## 稼働率の推移

機動的かつ積極的なリーシング活動、エンジニアリング・マネジメントによるテナント満足度・物件競争力の向上により、高い稼働率を維持しています。第15期末においては、オフィス物件の稼働率100%を達成しました。

## 稼働率の実績と予想

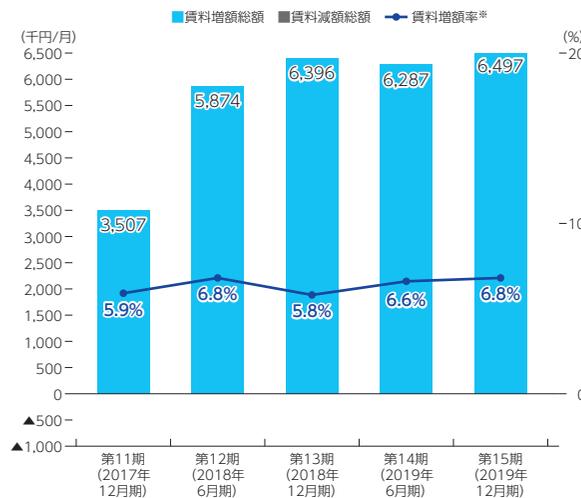


## テナント入替時の月額賃料増減の推移(オフィス)



\*「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。

## 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、持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



物件収益力の向上  
賃料増額／増収施策等



コスト削減  
マネジメントコストの削減策



テナント満足度の向上  
テナント退去リスクの極小化／リーシング期間の短縮化



環境への配慮  
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

## エンジニアリング・マネジメントの実例(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。

### シェアサイクルポートの設置

FORECAST新宿SOUTH  
スプラディット難波 等



- ▶ 入居者及び近隣住民の利便性及び健康の向上
- ▶ 温室効果ガスの排出の少ない自転車の利用促進に寄与



### 傘シェアリングサービス導入

FORECAST新宿AVENUE  
FORECAST西新宿 等



- ▶ テナントの利便性向上
- ▶ 傘の共有による廃棄物削減に寄与



### グリーンリース契約の締結

目白NTビル  
その他複数物件



- ▶ 高エネルギー効率の空調機器や照明等を導入し環境に配慮
- ▶ グリーンリース契約の締結により収益力の向上とテナント満足度の向上(コスト削減)を実現



これらのエンジニアリング・マネジメントを通して、第7期から第15期までの9期累計で約3.2億円のNOI向上実績

# 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。当期においては、コミットメントラインを設定し、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しました。

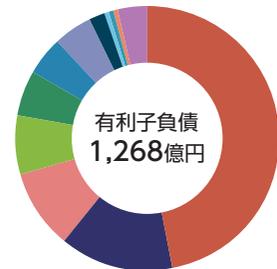
## 財務ハイライト

第15期末現在

有利子負債総額	1,268億円	LTV	46.9%
平均残存期間	3.84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 <sup>(注)</sup> <b>A (ポジティブ)</b>	
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

2019年12月末現在



### 全11金融機関+投資法人債

三菱UFJ銀行	47.2%	みずほ信託銀行	4.8%
みずほ銀行	14.0%	日本政策投資銀行	1.9%
三井住友銀行	9.5%	あおぞら銀行	0.6%
りそな銀行	7.3%	野村信託銀行	0.6%
三井住友信託銀行	5.5%	明治安田生命保険	0.4%
新生銀行	4.8%	投資法人債	3.5%

## インデックスへの組入状況

第15期末現在

東証REIT指数	MSCI Japan Small Cap Index	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series	S&P Global BMI Index	S&P Global Property / REIT Index
S&P Developed REIT Index	GPR 250 Index	GPR 250 REIT Index	GPR / APREA Investable REIT 100 Index	Dow Jones Global Select REIT Index

# 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

- ▶ LED照明の導入
- ▶ 水力発電を利用した電気供給の導入
- ▶ 節水器の導入
- ▶ テナントとのグリーンリース契約の締結
- ▶ テナント及びブ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

## 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



## GRESB2019評価結果

本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に参加し、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。



## 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年間で年平均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年間で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11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
		自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	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	
営業収益	(百万円)	7,553	7,225	8,458	8,982	8,634	
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,142)	(7,177)	(8,458)	(8,488)	(8,628)	
営業費用	(百万円)	3,438	3,389	3,818	4,027	3,992	
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,679)	(2,664)	(3,039)	(3,168)	(3,165)	
営業利益	(百万円)	4,115	3,835	4,640	4,955	4,642	
経常利益	(百万円)	3,608	3,329	3,840	4,326	4,000	
当期純利益	(百万円)	3,607	3,329	3,839	4,326	4,000	
総資産額	(a)	(百万円)	230,417	230,689	269,146	270,269	270,279
(対前期比)	(%)	(1.8)	(0.1)	(16.7)	(0.4)	(0.0)	
純資産額	(b)	(百万円)	112,924	112,639	130,378	130,863	130,536
(対前期比)	(%)	(0.3)	(△0.3)	(15.7)	(0.4)	(△0.2)	
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	126,515	126,515	126,515	
発行済投資口の総口数	(c)	(口)	391,760	391,760	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額	(b) / (c)	(円)	288,248	287,522	289,774	290,853	290,126
分配金総額	(d)	(百万円)	3,608	3,329	3,840	4,326	4,000
1口当たり分配金	(d) / (c)	(円)	9,211	8,500	8,536	9,617	8,892
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(9,211)	(8,500)	(8,536)	(9,617)	(8,892)	
(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)	(%)	1.6	1.4	1.5	1.6	1.5
(年換算)	(注3)	(%)	(3.1)	(2.9)	(3.0)	(3.2)	(2.9)
自己資本利益率	(注3)	(%)	3.2	3.0	3.2	3.3	3.1
(年換算)	(注3)	(%)	(6.3)	(6.0)	(6.3)	(6.7)	(6.1)
期末自己資本比率	(b) / (a)	(%)	49.0	48.8	48.4	48.4	48.3
(対前期増減)	(%)	(△0.7)	(△0.2)	(△0.4)	(0.0)	(△0.1)	
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)	66	66	87	90	90	
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,783.88	255,531.31	306,621.28	310,783.33	310,766.26	
期末テナント数	(注4)	(件)	1,242	1,239	1,878	2,023	2,028
期末稼働率	(%)	99.8	99.5	99.1	99.1	99.4	
当期減価償却費	(百万円)	751	776	907	947	965	
当期資本的支出額	(百万円)	1,086	893	1,420	519	1,044	
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3)	(百万円)	5,215	5,292	6,335	6,267	6,431
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3)	(円)	10,170	10,489	10,573	10,628	11,049
有利子負債額	(e)	(百万円)	106,170	106,170	126,170	126,870	126,870
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a)	(%)	46.1	46.0	46.9	46.9	46.9
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	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	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 なお、第11期に発生した不動産等交換差益は不動産等売却損益として算出しています。

(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) 記載未済の端数について、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 (2019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 (2019年12月期) の日本経済は、2019年度第2四半期 (7月～9月) の実質GDP成長率 (2次速報値) が実質0.4% (年率1.8%) となりました。企業収益は高い水準にあるものの、輸出が引き続き弱含むなかで、企業の業況判断は、製造業を中心に引き続き慎重さが増えています。また、消費者物価はこのところ上昇テンポが鈍化していますが、個人消費は持ち直し、設備投資も緩やかな増加傾向にあるなか、経済活動は上向いており、雇用情勢は改善しています。日本経済の先行きについては、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果や日銀の緩和的金融政策の継続もあって緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、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、中国経済の先行き、英国のEU離脱等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響などを要因として海外経済の下方向リスクは引き続き大きく、また日本経済では消費税率引上げ後の消費者マインドの動向に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2019年12月末現在の空室率は1.5%であり、前年同月比0.33%低下しています。また、同地区の2019年12月末現在の坪当たりの平均賃料は22,206円と前年同月比6.3%の上昇となり、上昇傾向が続いています。

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人口が流入する傾向が継続していることに加え、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、経済産業省公表の2019年11月の小売業販売額が前年同月比2.1%の減少となりました。医

薬品・化粧品小売業及び飲食料品小売業に増加傾向がみられる一方で、機械器具小売業及び燃料小売業を中心に減少傾向がみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額は前年同月比1.8%（百貨店4.8%の減少、スーパー0.2%の減少）の減少となりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しが続くことが期待されますが、消費者マインドが消費に与える影響に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、良好な資金調達環境が継続する中、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、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（2019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。なお、匿名組合出資持分は含みません。）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計100百万円、出資先運用資産数合計7物件）を保有していました。

当期（2019年12月期）においては、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産合計8物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額 (百万円) (注)	取得日
合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	8	70	2019年9月26日

(注)「出資額」には、当該資産対応証券等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。また、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）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308,995.46㎡、稼働率は99.4%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99.4%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

2019年7月22日に返済期限の到来した借入金11,700百万円のリファイナンスにあたり、同日付で11,700百万円の借入れを行いました。

その結果、2019年12月31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46.9%となりました。

また、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2019年12月27日付でコミットメントライン（借入極度額3,000百万円）を新規に設定しました。

### (ロ) 格付

2019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8,634百万円、営業利益4,642百万円、経常利益4,000百万円、当期純利益4,000百万円となりました。

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4,000,777,560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8,892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2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注2)
2015年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注3)
2015年7月1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注4)
2015年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注5)
2018年7月2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	(注6)
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	(注7)

(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330,037円（発行価額318,189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口当たり発行価格318,189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5) 1口当たり発行価格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6) 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7) 1口当たり発行価格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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	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
最高 (円)	337,500	337,500	382,500	437,500	500,000
最低 (円)	288,200	308,500	325,500	357,000	419,500

## 〈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4,000,777,560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8,892円としました。

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	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
当期末処分利益総額	(千円)	3,631,760	3,352,625	3,862,444	4,348,100	4,021,186
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	23,258	22,665	21,842	21,123	20,408
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	3,608,501 (9,211)	3,329,960 (8,500)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	3,608,501 (9,211)	3,329,960 (8,500)	3,840,602 (8,536)	4,326,976 (9,617)	4,000,777 (8,892)
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・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46.9%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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		(2017年12月31日)	(2018年6月30日)	(2018年12月31日)	(2019年6月30日)	(2019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)	391,760	391,760	449,930	449,930	449,930
出資総額 (注)	(百万円)	109,285	109,285	126,515	126,515	126,515
投資主数	(名)	19,723	18,897	16,347	14,546	12,988

(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

2019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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	97,268	21.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	93,686	20.82
野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,407	4.76
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)	11,917	2.65
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,601	1.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,744	1.50
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,976	1.11
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIK	4,359	0.97
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,156	0.92
合 計	268,614	59.70

(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	—	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

2019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14期 (2019年6月30日)		第15期 (2019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4)	1,480	0.5	1,509	0.6
	不動産 計		1,480	0.5	1,509	0.6
信託不動産 (注3)	オフィス	都心6区 (注4)	135,054	50.0	135,283	50.1
		三大都市圏 (注5) (都心6区は除く)	60,279	22.3	60,228	22.3
		小 計	195,334	72.3	195,512	72.3
	住宅	三大都市圏 (注5) (都心6区を含む)	43,815	16.2	43,648	16.1
		政令指定都市等 (注6)	2,151	0.8	2,224	0.8
小 計		45,967	17.0	45,872	17.0	
	商業施設	—	10,261	3.8	10,233	3.8
信託不動産 計			251,562	93.1	251,617	93.1
投資有価証券 (注7)			102	0.0	174	0.1
預金・その他の資産			17,123	6.3	16,976	6.3
資産総額計 (注8)			270,269 (253,043)	100.0 (93.6)	270,279 (253,127)	100.0 (93.7)

(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、第14期は、合同会社NRTグロース14及び合同会社NRTグロース15をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、第15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

2019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	15,453	14,311.77	14,311.77	100.0	6.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,788	13,875.04	13,875.04	100.0	7.0	オフィス
タワーコート北品川	10,788	16,913.29	16,684.26	98.6	4.7	住宅
FORECAST五反田WEST	7,642	8,981.55	8,981.55	100.0	2.9	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,396	7,882.60	7,882.60	100.0	2.7	オフィス
ホームコートホライゾンビル	6,658	6,077.01	6,077.01	100.0	2.4	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,211	4,337.15	4,337.15	100.0	2.4	オフィス
FORECAST桜橋	6,020	6,566.76	6,566.76	100.0	2.5	オフィス
FORECAST高田馬場	5,880	5,661.49	5,661.49	100.0	2.0	オフィス
Primegate飯田橋 (注6)	5,236	6,055.81	5,972.30	98.6	1.7	住宅
合計	86,078	90,662.47	90,349.93	99.7	34.6	

(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、2019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、2019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、2019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

2019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	2,130
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	2,006
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	1,368
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	8,100	6,211
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	6,350	4,499
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	1,732
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	17,900	14,788
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	6,770	6,020
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	3,530	2,991

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	2,917
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	2,880	2,185
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	2,676
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	3,669
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	3,400	2,862
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	9,990	7,396
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	2,160	1,985
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	1,284
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	2,887
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	2,920	2,761
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	2,570	2,234
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	2,990	2,944
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	2,130	2,129
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	2,070	1,651
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	1,808.65	2,260	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	2,233
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	1,293
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	2,386
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	2,279
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	2,400	2,127
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	5,990	5,880
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	3,650	3,090
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	1,645.18	1,110	996
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	2,675
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	3,590	3,089
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	1,778

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	1,930	1,728
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	1,610	1,380
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	2,760	2,300
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	1,277
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	2,010	1,665
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	2,200	1,808
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	4,630	4,294
ラ・パリエ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,707.18	2,400	2,141
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	1,750	1,462
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	1,490	1,352
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	3,210	3,107
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	5,050	4,807
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	7,642
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	20,600	15,453
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	3,430	3,004
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	3,857.58	3,810	2,716
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	3,470	2,425
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	7,530	6,658
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	1,466
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	970
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	1,227
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	2,680	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	4,421
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	1,700	1,509
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	1,284
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	1,466

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	1,185
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	1,872
FORECAST亀戸 (注4)	東京都江東区亀戸二丁目27番	信託受益権	3,091.52	2,820	2,686
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	10,788
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	1,840	1,604
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	1,022
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	946	732
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	784	676
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	619
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	1,744
スプラランディッド難波	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	3,324
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	2,620
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	1,433
Primegate飯田橋	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,055.81	5,380	5,236
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	1,290	1,246
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	748	749
フィールドアベニュー (注5)	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	3,140	3,133
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	998
スプラランディッド新大阪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	2,418
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	1,629
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	918
ピアチェーレ文の里	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	576
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	1,588
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	1,257
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	3,570	3,405

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	2,200	2,048
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	4,778
合 計			310,766.26	294,170	253,127

(注1) 「期末算定価額」は、2019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、2019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) 本投資法人は、以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

変更日	旧名称	新名称
2019年12月27日	亀戸アイマークビル	FORECAST亀戸

(注5) 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14期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				第15期 (自 2019年7月1日 至 2019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	17	100.0	88	1.0	17	100.0	90	1.0
日本橋プラヤビル	2	100.0	66	0.8	2	100.0	85	1.0
FORECAST四谷	13	100.0	54	0.6	13	100.0	55	0.6
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	204	2.4	6	100.0	210	2.4
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	153	1.8	23	100.0	154	1.8
FORECAST三田	5	100.0	64	0.8	5	100.0	65	0.8
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	599	7.1	18	100.0	606	7.0
FORECAST桜橋	5	100.0	216	2.6	5	100.0	216	2.5
グリーンオーク茅場町	8	100.0	103	1.2	8	100.0	104	1.2
グリーンオーク九段	3	100.0	113	1.3	3	100.0	104	1.2
グリーンオーク高輪台	11	100.0	84	1.0	11	100.0	86	1.0
東池袋センタービル	6	100.0	120	1.4	6	100.0	121	1.4
セントラル代官山	3	100.0	87	1.0	3	100.0	87	1.0
広尾リープレックス・ピズ	8	100.0	84	1.0	8	100.0	84	1.0
芝公園三丁目ビル	4	100.0	227	2.7	4	100.0	229	2.7
FORECAST飯田橋	—	—	45	0.5	—	—	—	—
九段北325ビル	8	100.0	63	0.8	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	98	1.2	10	100.0	101	1.2
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	85	1.0	9	100.0	86	1.0
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	78	0.9	6	100.0	78	0.9
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	62	0.7	6	100.0	64	0.8
FORECAST人形町PLACE	7	100.0	56	0.7	7	100.0	62	0.7
FORECAST新常盤橋	10	100.0	56	0.7	10	100.0	60	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	72	0.8	8	100.0	75	0.9
飯田橋リープレックス・ピズ	6	100.0	44	0.5	6	100.0	45	0.5
FORECAST品川	6	100.0	69	0.8	6	100.0	74	0.9
西五反田8丁目ビル	8	100.0	83	1.0	8	100.0	87	1.0
藤和東五反田ビル	7	100.0	72	0.9	7	100.0	77	0.9
FORECAST高田馬場	7	100.0	171	2.0	7	100.0	174	2.0
目白NTビル	5	100.0	120	1.4	5	100.0	121	1.4
東信東池袋ビル	3	100.0	39	0.5	3	100.0	42	0.5
三井ウッディビル	6	100.0	95	1.1	6	100.0	97	1.1
板橋本町ビル	4	100.0	146	1.7	4	100.0	145	1.7
ANTEX24ビル	7	100.0	56	0.7	6	100.0	56	0.7

不動産等の名称	第14期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				第15期 (自 2019年7月1日 至 2019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)
イトーピア清洲橋通ビル	8	100.0	67	0.8	8	100.0	70	0.8
イーストサイドビル	4	100.0	50	0.6	4	100.0	49	0.6
I・S南森町ビル	16	100.0	95	1.1	16	100.0	95	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	22	100.0	77	0.9	24	100.0	75	0.9
MK麴町ビル	9	100.0	52	0.6	9	100.0	59	0.7
虎ノ門桜ビル	12	100.0	113	1.3	12	100.0	115	1.3
ラ・パリエ AKASAKA	7	100.0	59	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	51	0.6
Shinto GINZA EAST	6	100.0	38	0.4	6	100.0	38	0.4
FORECAST茅場町	14	100.0	94	1.1	15	100.0	95	1.1
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	139	1.6	8	100.0	139	1.6
FORECAST五反田WEST	13	100.0	242	2.9	13	100.0	248	2.9
大宮センタービル	26	98.3	534	6.3	27	100.0	534	6.2
三井住友銀行高麗橋ビル	27	100.0	126	1.5	27	100.0	135	1.6
NORE伏見	7	100.0	105	1.2	7	100.0	105	1.2
NORE名駅	20	100.0	102	1.2	20	100.0	108	1.3
ホームマツホライゾンビル	10	100.0	204	2.4	10	100.0	207	2.4
三宮ファーストビル	24	100.0	70	0.8	24	100.0	69	0.8
藤和神田錦町ビル	5	100.0	36	0.4	5	100.0	36	0.4
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	37	0.4	8	100.0	37	0.4
広尾ONビル	3	100.0	73	0.9	3	100.0	75	0.9
TK五反田ビル	8	100.0	106	1.3	8	100.0	101	1.2
五反田さくらビル	10	100.0	51	0.6	9	100.0	52	0.6
エスプリ亀戸	7	60.7	33	0.4	11	100.0	31	0.4
アルテビル肥後橋	11	100.0	65	0.8	11	100.0	67	0.8
ダイアビル名駅	10	100.0	47	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	53	0.6	5	100.0	89	1.0
タワーコート北品川	272	97.6	406	4.8	275	98.6	408	4.7
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	61	0.7
マイアトリア名駅	—	—	16	0.2	—	—	—	—
マイアトリア栄	1	100.0	38	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
シエル薬院	39	87.7	23	0.3	40	95.4	21	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	55	0.6	39	95.8	57	0.7

不動産等の名称	第14期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				第15期 (自 2019年7月1日 至 2019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)
スプラディッド難波	244	97.0	111	1.3	249	98.9	114	1.3
レジデンス広尾	53	98.2	62	0.7	52	96.6	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	98.8	144	1.7	65	98.6	144	1.7
レジデンス江戸川橋	36	97.6	32	0.4	37	100.0	32	0.4
メルヴィ洗足	28	100.0	19	0.2	28	100.0	20	0.2
フィールドアベニュー	57	100.0	78	0.9	57	100.0	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	150	97.2	72	0.9	150	97.0	73	0.9
ゼフェロス南堀江	72	100.0	46	0.5	72	100.0	48	0.6
シャルマンフジ大阪城南	63	100.0	25	0.3	61	96.8	25	0.3
ピアチェーレ文の里	42	96.0	19	0.2	40	92.1	18	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	15	0.2	29	100.0	17	0.2
ラピュタ丸条	62	100.0	30	0.4	62	100.0	44	0.5
イマザキマンション エヌ・ワン	130	95.9	28	0.3	127	93.9	40	0.5
小滝橋パシフィカビル	9	100.0	93	1.1	9	100.0	93	1.1
光明池アクト	27	100.0	133	1.6	26	96.9	136	1.6
BECOME SAKAE	10	88.6	131	1.6	10	88.6	113	1.3
合計	2,023	99.1	8,488	100.0	2,028	99.4	8,628	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、駐車場等は含まれません。）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、駐車場等は含まれません。）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	—	—	49	—	49	—	(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	—	—	53	—	53	—	(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	—	—	71	—	71	—	(注5)
合 計		—	—	174	—	174	—	

(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	111,870,000	100,870,000	△168,582 (注3)
合 計		111,870,000	100,870,000	△168,582

(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、2019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16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
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	機械式駐車場整備工事	自 2020年1月 至 2020年6月	18	—	—
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6月	16	—	—
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6月	15	—	—
		機械式駐車場整備工事	自 2020年1月 至 2020年6月	10	—	—
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6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6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6月	19	—	—
		外壁改修工事(2期)	自 2020年1月 至 2020年6月	77	—	—
ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	バルコニー防水改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	14	—	—
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	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	空調熱源設備修繕工事	自 2020年1月 至 2020年6月	25	—	—

(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1,044百万円であり、費用に区分された修繕費196百万円と合わせ、計1,241百万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)
グリーンオーク九段	東京都千代田区	エレベーター乗り場移設工事	自 2019年8月 至 2019年10月	20
九段北325ビル	東京都千代田区	全館空調更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	46
藤和東五反田ビル	東京都品川区	空調照明更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	61
ANTEX24ビル	東京都台東区	機械式駐車場指摘事項是正工事	自 2019年11月 至 2019年11月	10
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	空調照明更新工事	自 2019年7月 至 2019年12月	67
虎ノ門桜ビル	東京都港区	受電設備更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	17
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	機械式駐車場整備工事	自 2019年10月 至 2019年12月	55
		全館設備リニューアル工事(5期)	自 2019年7月 至 2019年12月	203
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	外壁改修工事(1期)	自 2019年8月 至 2019年12月	65
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	空調照明更新工事	自 2019年7月 至 2019年12月	62
TK五反田ビル	東京都品川区	1階リニューアル工事	自 2019年7月 至 2019年10月	81
五反田さくらビル	東京都品川区	全館空調更新工事	自 2019年11月 至 2019年12月	20
スカイヒルズN11	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2019年5月 至 2019年10月	85
その他の資本的支出				247
合計				1,044

(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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	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
当期首積立金残高	747	121	27	307	819
当期積立額	460	800	1,700	1,031	732
当期積立金取崩額	1,086	893	1,420	519	1,044
次期繰越額	121	27	307	819	507

(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14期	第15期
	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
(a) 資産運用報酬 (注1)	623,563	643,505
(b) 資産保管手数料	12,419	10,392
(c) 一般事務委託手数料	44,459	43,553
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	13,800	13,600
(f) その他営業費用	162,593	112,850
合計	859,234	826,303

(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14期：78,553千円、第15期：700千円) 及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分 (第14期：72,721千円) 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

2019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	借入先	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
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	700	-	0.27	2019年7月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計		700	-					
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	2,500	-	0.54 (注4)	2019年7月22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		2,000	-					
	株式会社三井住友銀行		1,500	-					
	株式会社りそな銀行		1,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		500	-					
	株式会社新生銀行		750	-					
	みずほ信託銀行株式会社		750	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	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	500	500							
みずほ信託銀行株式会社	500	500							
株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月12日	3,500	3,500	0.84	2020年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	

	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								
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					
	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		20,500	20,500						
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	-					
	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	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月25日	2,000	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	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	4,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月22日	2,000	2,000	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						
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	2019年4月24日	450	450	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						

	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													
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	2,850	2,850	0.41 (注4)	2022年8月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証					
	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										
	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		2015年2月12日	500						500	1.24	2023年2月20日	期限一括	(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月24日	1,700	1,700	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		1,600	1,600										
	株式会社みずほ銀行	2017年8月21日	500	500	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		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		2,900	2,900										
	株式会社みずほ銀行	2018年7月3日	800	800	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	1,900		1,900											
株式会社みずほ銀行	700		700											
株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月24日	500	500	0.56 (注4)	2024年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
株式会社りそな銀行		300	300											
株式会社三菱UFJ銀行		500	500											
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		2018年4月24日	1,400						1,400	0.52 (注4)	2024年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行			500						500					
株式会社三菱UFJ銀行	500		500											
株式会社三井住友銀行	300		300											
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											

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
長期借入金	2018年7月3日	株式会社三菱UFJ銀行	1,050	1,050	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	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					
	2018年8月20日	株式会社三菱UFJ銀行	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					
	2018年7月3日	株式会社みずほ銀行	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
	2017年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	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					
	2018年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	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						
株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200						
2017年8月21日	株式会社みずほ銀行	500	500	0.71 (注4)	2025年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	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						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500						
2018年7月3日	株式会社三井住友銀行	300	300	0.63 (注4)	2025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	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						
	株式会社みずほ銀行	400	400						
2018年8月20日	株式会社りそな銀行	200	200	0.68 (注4)	2025年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	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						
	株式会社りそな銀行	200	200						
2018年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	200	200	0.75 (注4)	2026年4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	200	200						
	明治安田生命保険相互会社	500	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	用途	摘要	
									借入先
長期借入金	2019年4月24日	株式会社三菱UFJ銀行	500	500	0.59 (注4)	2026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	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					
		株式会社三菱UFJ銀行	-	2,600					
		株式会社みずほ銀行	-	1,200					
	2019年7月22日	株式会社りそな銀行	-	550	0.43 (注4)	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	-	250					
		株式会社新生銀行	-	350					
		みずほ信託銀行株式会社	-	450					
		株式会社三菱UFJ銀行	3,650	3,650					
		株式会社みずほ銀行	200	200					
	2018年8月20日	株式会社りそな銀行	400	400	0.83 (注4)	2026年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		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		500	500						
株式会社みずほ銀行		300	300						
2019年4月24日	株式会社三井住友銀行	750	750	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	-	3,500						
	株式会社みずほ銀行	-	1,200						
	株式会社りそな銀行	-	500						
	三井住友信託銀行株式会社	-	300						
株式会社新生銀行	-	400							
2019年7月22日	みずほ信託銀行株式会社	-	400	0.54 (注4)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000						
	株式会社みずほ銀行	200	200						
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800						
	株式会社みずほ銀行	200	200						
	株式会社三菱UFJ銀行	200	200						
計		101,170	101,870						
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) 用途は、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

2019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	用途	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) 用途は、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

不動産等及び資産対応証券等の名称	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)
合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	2019年9月26日	70	—	—	—	—
合計	—	70	—	—	—	—

(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。また、百万円未満を切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 資産対応証券

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 (百万円) (注1) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	2019年9月26日	匿名組合出資持分	70	78

(注1) 「取得価格」は、当該資産対応証券の取得に要した諸費用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) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会専門業務実務指針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」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

#### 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2019年7月1日から2019年12月31日までの間で金利スワップ取引2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	573,182	双日総合管理株式会社	296,678	51.8%
その他賃貸事業費用	281,271	双日総合管理株式会社	24,344	8.7%

(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) 327,271千円

### 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

①2019年9月20日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1)会計監査人の報酬の支払時期について、会計監査人の報酬の支払時期の柔軟性を確保し、業務を効率化するため、報酬の支払時期を監査報告書を受領した後、会計監査人から請求を受けてから2か月以内に変更 (2)運用報酬に関して、以下のとおり規約を変更 ① 運用報酬2の計算式について、運用報酬2算出の効率化のため、対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額の算出に当たって除外すべき事項として、控除対象外消費税を新たに追加 ② 取得報酬算定の基準となる取得価額について、本投資法人が特定資産を取得する方法として売買のほか、交換又は出資の取引手法を用いることがあるため、取引手法ごとの取得価額の算定方法を明確化すべく、必要な定義を追加 ③ 処分報酬算定の基準となる譲渡価額について、本投資法人が特定資産を譲渡する方法として売買のほか、交換の取引手法を用いることがあるため、取引手法ごとの譲渡価額の算定方法を明確化すべく、必要な定義を追加 ④ 運用報酬2に関し、本投資法人が自己の投資口の取得、投資口の分割又はライツオファリングを実行した場合に、これらにより投資口数が変動することによる影響を排除するため、運用報酬2算出にあたり必要な調整を加える旨の規定を追加 (3)その他、字句の修正、表現の変更、条文の整理等
第2号議案 執行役員1名選任の件	2019年10月1日付で杉田俊夫が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	林幸広が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	2019年10月1日付で島田康弘及び矢作大が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	土橋靖子が補欠監督役員に選任されました。

②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
2019年8月19日	資産運用委託契約変更契約書の締結	2019年9月20日付の本投資法人第7回投資主総会において決議された規約の一部変更に伴い、同日付で双日リートアドバイザーズ株式会社との間で資産運用委託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6月30日)	当期 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	9,009,860	8,849,231
信託現金及び信託預金	6,326,892	6,216,963
営業未収入金	92,063	92,423
前払費用	443,269	436,159
未収還付法人税等	—	362
その他	8,093	4,694
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,880,179	15,599,836
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	234,960	267,430
減価償却累計額	△6,122	△9,375
建物（純額）	228,837	258,055
信託建物	*1 60,348,113	*1 61,260,355
減価償却累計額	△7,679,424	△8,604,624
信託建物（純額）	52,668,689	52,655,730
信託構築物	202,527	202,535
減価償却累計額	△46,903	△51,904
信託構築物（純額）	155,623	150,630
信託機械及び装置	357,750	435,009
減価償却累計額	△65,167	△83,945
信託機械及び装置（純額）	292,583	351,064
信託工具、器具及び備品	142,763	167,762
減価償却累計額	△38,771	△50,674
信託工具、器具及び備品（純額）	103,991	117,088
信託土地	*2 181,677,527	*2 181,678,910
信託建設仮勘定	1,824	4,320
有形固定資産合計	235,129,077	235,215,801
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,658,938	16,658,938
その他	5,626	5,417
無形固定資産合計	17,916,226	17,916,017
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	102,041	174,664
敷金及び保証金	10,160	10,160
長期前払費用	1,145,150	1,277,898
繰延税金資産	0	0
その他	39,535	40,780
投資その他の資産合計	1,296,887	1,503,504
固定資産合計	254,342,191	254,635,322
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	46,641	43,902
繰延資産合計	46,641	43,902
<b>資産合計</b>	270,269,012	270,279,062

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,094,796	1,398,944
短期借入金	700,000	-
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,500,000
未払費用	240,433	267,044
未払法人税等	520	-
未払消費税等	366,386	113,548
前受金	1,476,356	1,439,180
その他	371,080	339,220
流動負債合計	24,749,574	24,057,938
<b>固定負債</b>		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	101,170,000	101,870,000
預り敷金及び保証金	72,129	67,051
信託預り敷金及び保証金	8,908,858	9,243,045
その他	4,747	4,239
固定負債合計	114,655,736	115,684,335
負債合計	139,405,310	139,742,274
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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（△）	4,348,100	4,021,186
剰余金合計	4,348,100	4,021,186
投資主資本合計	130,863,702	130,536,787
純資産合計	*3 130,863,702	*3 130,536,787
<b>負債純資産合計</b>	270,269,012	270,279,062

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	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	
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入	*1	7,798,437	*1	7,919,159
その他賃貸事業収入	*1	689,629	*1	709,203
不動産等売却益	*2	494,334		-
受取配当金		390		5,967
営業収益合計		8,982,791		8,634,330
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用	*1	3,168,309	*1	3,165,862
資産運用報酬		623,563		643,505
資産保管手数料		12,419		10,392
一般事務委託手数料		44,459		43,553
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		13,800		13,600
その他営業費用		162,593		112,850
営業費用合計		4,027,544		3,992,165
<b>営業利益</b>		4,955,246		4,642,165
<b>営業外収益</b>				
受取利息		69		71
未払分配金戻入		4,268		4,754
還付加算金		1,639		-
営業外収益合計		5,977		4,825
<b>営業外費用</b>				
支払利息		348,376		350,679
投資法人債利息		14,427		17,416
投資法人債発行費償却		2,382		2,739
融資関連費用		269,482		275,433
その他		28		33
営業外費用合計		634,697		646,303
<b>経常利益</b>		4,326,525		4,000,687
<b>特別利益</b>				
補助金収入	*3	64,782		-
特別利益合計		64,782		-
<b>特別損失</b>				
固定資産圧縮損	*4	64,438		-
特別損失合計		64,438		-
<b>税引前当期純利益</b>		4,326,869		4,000,687
法人税、住民税及び事業税		610		625
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		611		624
<b>当期純利益</b>		4,326,257		4,000,062
前期繰越利益		21,842		21,123
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		4,348,100		4,021,186

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年1月1日 至 2019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	3,862,444	3,862,444	130,378,046	130,378,046
当期変動額					
剰余金の配当		△3,840,602	△3,840,602	△3,840,602	△3,840,602
当期純利益		4,326,257	4,326,257	4,326,257	4,326,257
当期変動額合計	—	485,655	485,655	485,655	485,655
当期末残高	*1 126,515,601	4,348,100	4,348,100	130,863,702	130,863,702

当期 (自 2019年7月1日 至 2019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	4,348,100	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

# 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 1月 1日 至 2019年 6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月31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21,341千円です。	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3,975千円です。

項 目	前期（ご参考） 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月31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。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2019年6月30日)	当期 (2019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) 信託建物 262,462	※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 262,462
※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

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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 6,483,174 共益費 1,056,802 駐車場収入 258,459 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 536,604 その他賃貸収入 153,025 不動産賃貸事業収益合計 8,488,066	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,618,224 共益費 1,048,049 駐車場収入 252,886 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 9,267 その他賃貸収入 136,325 不動産賃貸事業収益合計 8,628,363
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 575,412 水道光熱費 504,550 損害保険料 8,382 修繕費 242,616 租税公課 592,055 減価償却費 947,836 固定資産除却損 79 信託報酬 30,958 その他賃貸事業費用 266,418 不動産賃貸事業費用合計 3,168,309	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 573,182 水道光熱費 517,052 損害保険料 9,267 修繕費 196,498 租税公課 588,553 減価償却費 965,269 固定資産除却損 3,317 信託報酬 31,450 その他賃貸事業費用 281,271 不動産賃貸事業費用合計 3,165,862
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,319,757	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,462,500

前期 (ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) FORECAST飯田橋 不動産等売却対価 5,490,000 不動産等売却原価 5,393,231 その他売却費用 84,565 不動産等売却益 12,203	—
マイアトリア名駅 不動産等売却対価 1,782,160 不動産等売却原価 1,226,289 その他売却費用 73,739 不動産等売却益 482,130	—
※3. 補助金収入は、2018年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等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。 (単位：千円) 信託建物 64,438	—

## 〔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 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019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 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 449,930口	※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 4,000,000口 発行済投資口の総口数 449,930口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1. 繰延税金資産の発生時の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 0 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 0	1. 繰延税金資産の発生時の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 0 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 0
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 31.51% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.51% 住民税均等割 0.01% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	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 31.51% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.51% 住民税均等割 0.02% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 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 1月 1日 至 2019年 6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019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 2019年1月1日 至 2019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	9,009,860	9,009,860	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,326,892	6,326,892	—
資産合計	15,336,752	15,336,752	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,519,933	19,933
(5) 投資法人債	4,500,000	4,532,050	32,050
(6) 長期借入金	101,170,000	101,401,962	231,962
負債合計	126,870,000	127,153,946	283,946
(7) 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 (2) 信託現金及び信託預金並びに (3) 短期借入金  
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。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 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。
- (5) 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。
- (7) 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	111,170,000	100,170,000	(※)	—
	合計		111,170,000	100,170,000	—	

※ 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、(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 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72,129千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額8,908,858千円）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102,041千円）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	9,009,860	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,326,892	—	—	—	—	—
合計	15,336,752	—	—	—	—	—

(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
短期借入金	700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	20,500,000	19,500,000	13,320,000	13,100,000	16,500,000	38,750,000
合計	21,200,000	19,500,000	13,320,000	13,100,000	16,500,000	43,250,000

当期 (自 2019年7月1日 至 2019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、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。期末末現在、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了場合、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	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り、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

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019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）
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
251,954,190	1,089,289	253,043,479	287,593,000

(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「亀戸アイマークビル」等5物件（合計8,160,448千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST飯田橋」等2物件（合計6,619,520千円）の譲渡によるものです。

(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6月期（第14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 2019年7月1日 至 2019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）
当期末首残高	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。

## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019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 2019年1月1日 至 2019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	282	前受金	1,286
				共益費	32		
				駐車場収入	5,832		
				その他賃貸収入	867		
				敷金の預り	172	信託預り敷金 保証金	1,213
				管理業務費	292,222	営業未払金	205,251
				修繕工事（注1）	235,356		
その他賃貸 事業費用	23,880						
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	不動産業	—	不動産売買媒介 手数料	88,864	—	—
				不動産売買媒介 手数料	105,560	—	—
				信託報酬	21,139	—	—
				一般事務委託 手数料	44,459	未払費用	20,274

(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 2019年7月1日 至 2019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	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		
その他賃貸 事業費用	24,344						
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	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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日		当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日	
1口当たり純資産額	290,853円	1口当たり純資産額	290,126円
1口当たり当期純利益	9,615円	1口当たり当期純利益	8,890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 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
当期純利益 (千円)	4,326,257	4,000,062
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)	4,326,257	4,000,062
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1月1日 至 2019年6月30日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31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 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,348,100,448	4,021,186,127
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,326,976,810 (9,617)	4,000,777,560 (8,892)
III 次期繰越利益	21,123,638	20,408,567
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4,326,976,810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。</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

2020年2月17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

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

高橋秀和 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

中山博樹 

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2019年7月1日から2019年12月31日までの第15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これらの附属明細書（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。）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。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

#### 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 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 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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	4,326,869	4,000,687		
減価償却費	947,836	965,269		
投資法人債発行費償却	2,382	2,739		
固定資産除却損	79	3,317		
固定資産圧縮損	64,438	—		
受取利息	△69	△71		
支払利息	362,803	368,096		
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,904	△360		
前払費用の増減額（△は増加）	△6,123	7,110		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△15,776	△132,748		
未収消費税等の増減額（△は増加）	496,617	—		
未払消費税等の増減額（△は減少）	366,386	△252,837		
営業未払金の増減額（△は減少）	163,400	△65,613		
未払費用の増減額（△は減少）	△5,421	15,135		
前受金の増減額（△は減少）	84,725	△37,176		
信託有形固定資産の売却による減少額	6,619,520	—		
その他	△20,992	△5,911		
小計	13,382,772	4,867,636		
利息の受取額	69	71		
利息の支払額	△364,769	△356,621		
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	975	△1,508		
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,019,048	4,509,577		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△9,321,682	△684,521		
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,976	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	514,486	516,835		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△572,118	△214,779		
投資有価証券の払戻による収入	1,133	356		
投資有価証券の取得による支出	△101,861	△72,033		
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	△9,474,311	△460,466		
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	700,000	—		
短期借入れの返済による支出	—	△700,000		
長期借入れによる収入	9,970,000	11,700,000		
長期借入れの返済による支出	△10,970,000	△11,000,000		
投資法人債の発行による収入	1,000,000	—		
投資法人債発行費の支出	△13,713	△158		
分配金の支払額	△3,840,003	△4,319,510		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,153,717	△4,319,668		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	391,019	△270,557		
現金及び現金同等物の期首残高	14,945,733	15,336,752		
現金及び現金同等物の期末残高	*1 15,336,752	*1 15,066,195		

(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 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 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
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		当期	
	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 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
※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6月30日現在) (単位：千円)		(2019年12月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	9,009,860	8,849,231	現金及び預金	8,849,231
信託現金及び信託預金	6,326,892	6,216,963	信託現金及び信託預金	6,216,963
現金及び現金同等物	15,336,752	15,066,195	現金及び現金同等物	15,066,195

# 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 (%)
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	日本橋プラザビル	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	8,100	2.6
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年 8月	4,800	6,350	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	17,900	5.6
都心6区	A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年 4月	5,760	6,770	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	3,530	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	2,880	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	3,400	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	9,990	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	2,160	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	2,920	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	2,570	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	2,990	1.1
都心6区	A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年 11月	2,070	2,130	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	2,070	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	2,260	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	2,400	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	5,990	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	3,650	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	1,110	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	3,590	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	1,930	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	1,610	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	2,760	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	2,010	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	4,630	1.7
都心6区	A-46	ラ・ペリテAKASAKA	東京都港区	1986年 12月	2,000	2,400	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	1,750	0.6
都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年 9月	1,352	1,490	0.5
都心6区	A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年 1月	3,000	3,210	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	5,050	1.9

オフィス

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 (%)	
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	20,600	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	3,430	1.1	
三大都市圏	A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2006年 11月	2,840	3,810	1.1	
三大都市圏	A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2007年 1月	2,520	3,470	1.0	
都心6区	A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年 8月	6,705	7,530	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	2,680	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	1,700	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	1,780	0.6	
三大都市圏	A-65	ダイヤビル名駅	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	1,900	0.7	
三大都市圏	A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年 9月	2,580	2,820	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	1,840	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	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年 9月	785	946	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	784	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	1,590	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	1,290	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	748	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	3,140	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	イマジケーション 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	C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年 10月	3,350	3,570	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	2,200	0.8	
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90物件					—	249,243	294,170	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

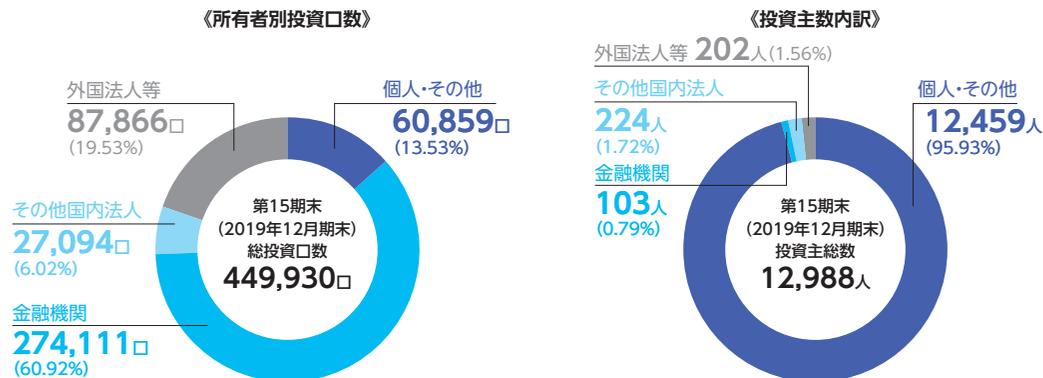
## 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2019年12月31日(第15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きます。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。