

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第19期決算説明資料

（2021年12月期）

2022年2月17日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

1. 第19期（2021年12月期）の決算概要

- 決算ハイライト 3
- 第19期（2021年12月期）決算の概要 4
- 第20期（2022年6月期）及び第21期（2022年12月期）業績予想の概要 5
- 投資主価値の推移 6

2. ポートフォリオ概要

- ポートフォリオ概要（第19期（2021年12月期）末時点） 9
- リスク分散の状況（第19期（2021年12月期）末時点） 10

3. 第19期（2021年12月期）の運用状況

- 環境認識と運用戦略 12
- 資産規模の推移 13
- 資産入替えとパイプライン 14
- 稼働率とフリーレント期間の推移 15
- テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移 16
- 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス） 17
- 賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス） 18
- エンジニアリング・マネジメント 19
- 財務運営 21
- サステナビリティに関する取組み（サマリー） 23

4. 第19期（2021年12月期）の決算関連データ

- 第19期（2021年12月期）決算の概要 25
- 第20期（2022年6月期）及び第21期（2022年12月期）業績予想の概要 26
- 第20期（2022年6月期）業績予想の概要 27
- 貸借対照表 28
- 営業成績及び財産状況の推移 29
- 物件別利回り 30
- 鑑定評価サマリー 35
- 鑑定価格比較表 36
- 第19期末時点ポートフォリオ概要 40
- 注記集 44



1. 第19期（2021年12月期）の決算概要

第19期 1口当たり分配金 11,665円 (予想対比±0円)

営業収益	10,041百万円	営業利益	6,043百万円	経常利益	5,390百万円	当期純利益	5,335百万円
------	-----------	------	----------	------	----------	-------	----------

外部成長実績

資産規模 (第19期末時点)	資産入替え (第19期中の実績)	売却益
107物件 2,559億円	売却 4物件 86億円 取得 8物件 76億円	16.0億円
		パイプライン合計 (第19期末時点)
		8物件 62億円

内部成長実績

稼働率 (第19期末時点)	月額賃料総増減額 (オフィス) (第19期中の実績)	エンジニアリング・マネジメントによる NOI向上見込み額 (第19期中実施分)
98.1% (オフィス平均98.6%)	契約更新時+テナント入替時 ▲225万円/月額 1口当たり分配金 -30円/期の効果	1,724万円 (年間) 1口当たり分配金 +19円/期の効果

第20期

1口当たり予想分配金 8,586円
(内、1口当たり予想売却益：283円)

営業収益	8,519百万円	営業利益	4,495百万円
経常利益	3,863百万円	当期純利益	3,863百万円

第21期

1口当たり予想分配金 8,159円

営業収益	8,346百万円	営業利益	4,343百万円
経常利益	3,671百万円	当期純利益	3,671百万円

第19期（2021年12月期）決算の概要

(百万円)	第18期 (2021年6月期) 実績	第19期 (2021年12月期) 予想	第19期 (2021年12月期) 実績	第19期実績 第18期実績 比較 (増減金額)	第19期実績 第19期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,410	10,042	10,041	630	▲1
営業費用	▲3,910	▲4,138	▲3,997	▲87	140
営業利益	5,499	5,904	6,043	543	138
経常利益	4,859	5,249	5,390	531	141
当期純利益	4,858	5,248	5,335	477	87
1口当たり 分配金	10,800円	11,665円	11,665円	865円	0円
NOI	6,457	6,226	6,355	▲101	129
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第18期（2021年6月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+630
賃貸事業収入の減少	物件入替、解約等による収入減 ▲65
水道光熱費収入の増加	物件入替、季節要因等 +8
雑収入の減少	違約金、季節要因等 ▲5
不動産等売却益の増加	東信東池袋ビル、他3物件の売却益 +691
営業費用の増加	▲87
水道光熱費の増加	季節要因、単価上昇等 ▲39
修繕費の増加	▲41
リーシング費用の減少	+44
その他支出の増加	借地更新料等 ▲36
控除対象外消費税の増加	▲23
営業外費用の増加	金利上昇、営業日数の増加等 ▲12

◆ 第19期（2021年12月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲1
賃貸事業収入の減少	▲15
水道光熱費収入の減少	▲7
雑収入の増加	+19
営業費用の減少	+140
修繕費の減少	+92
リーシング費用の減少	リーシング進捗の遅れ等 +19
その他支出の減少	開業支援金の不発生等 +20
広告宣伝費の減少	海外IR方法変更等 +13

<内部留保について>

将来の不測の事態に備えるため、第19期(2021年12月期)当期純利益のうち、業績予想を超える87百万円を内部留保(次期に繰越す内部留保総額105百万円(234円/1口))しております。

第20期（2022年6月期）及び第21期（2022年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第19期 (2021年12月期) 実績	第20期 (2022年6月期) 予想	第21期 (2022年12月期) 予想	第20期予想 第19期実績 比較 (増減金額)	第21期予想 第20期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	10,041	8,519	8,346	▲1,522	▲172
営業費用	▲3,997	▲4,023	▲4,002	▲25	21
営業利益	6,043	4,495	4,343	▲1,548	▲151
経常利益	5,390	3,863	3,671	▲1,526	▲192
当期純利益	5,335	3,863	3,671	▲1,472	▲192
1口当たり 分配金	11,665円	8,586円	8,159円	▲3,079円	▲427円
NOI	6,355	6,222	6,204	▲132	▲18
運用日数	184日	181日	184日	-	-

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

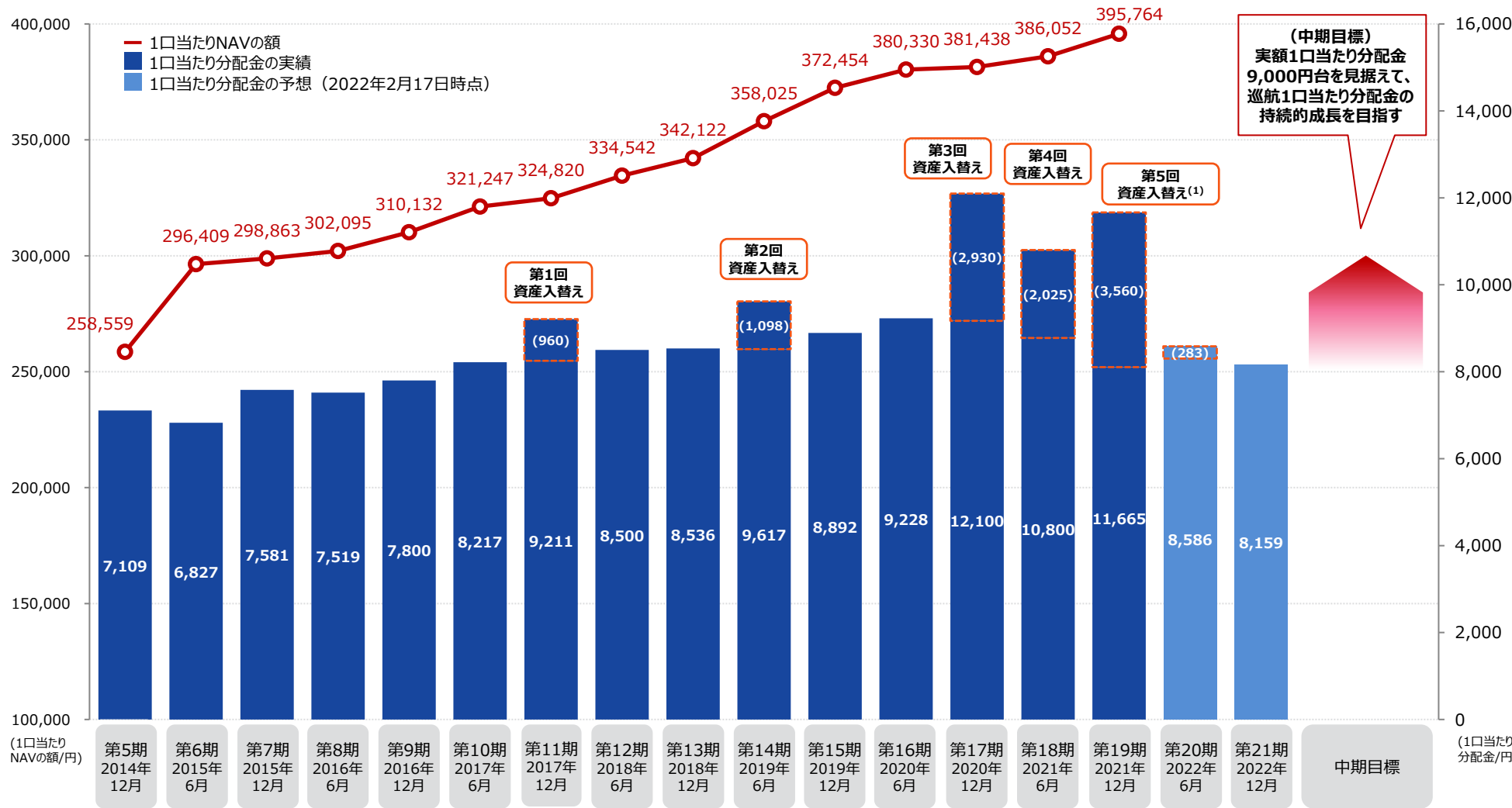
《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲1,522
賃貸事業収入の減少	物件入替等	▲20
水道光熱費収入の減少	物件入替、季節要因等	▲37
雑収入の増加	礼金、更新料、違約金	+9
不動産等売却益の減少	物件売却益の剥落	▲1,474
営業費用の増加		▲25
水道光熱費の増加	電気料調整単価上昇等	▲44
租税公課の増加	第19期取得物件の費用発生等	▲38
リーシング費用の増加	想定入居数増加等	▲39
その他支出の減少	借地更新料の剥落等	+25
控除対象外消費税の減少		+33
営業外費用の減少		+14
	支払利息の減少等	

◆ 第20期（2022年6月期）予想と第21期（2022年12月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲172
賃貸事業収入の減少	物件売却、解約による収入減等	▲35
水道光熱費収入の増加	季節要因等	+28
雑収入の減少	礼金、更新料減等	▲36
不動産等売却益の減少	物件売却益の剥落	▲127
営業費用の減少		+21
水道光熱費の増加	季節要因、電気料単価上昇等	▲40
リーシング費用の減少	20期までにリーシング進捗のため	+51
その他支出の減少		+5
広告宣伝費の増加	IR機会の増加等	▲9
控除対象外消費税の減少		+11
営業外費用の増加		▲31
	リファイナンス費用、営業日数の増加等	

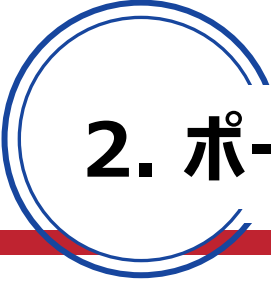
- ◆ 第19期1口当たり分配金は11,665円、前期対比865円の増加
- ◆ 1口当たりNAVは395,764円、前期比9,712円（2.5%）の増加
- ◆ 引き続きポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化及び還元を主軸としつつ、適宜、内部留保も検討

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中期目標》



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

[illegible]

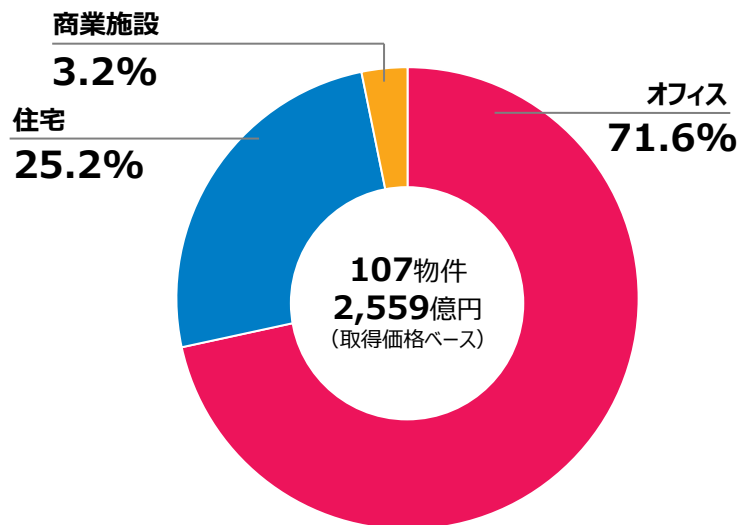


2. ポートフォリオ概要

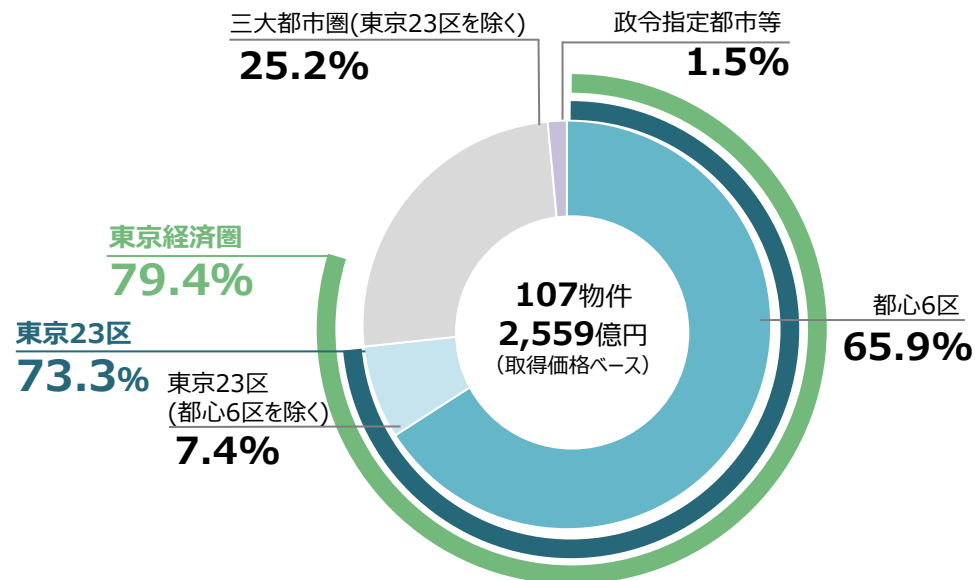
ポートフォリオ概要（第19期（2021年12月期）末時点）

◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

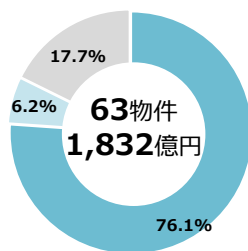
《ポートフォリオの用途別割合》



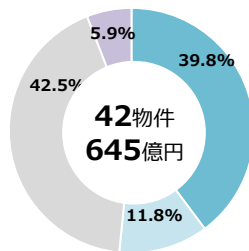
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



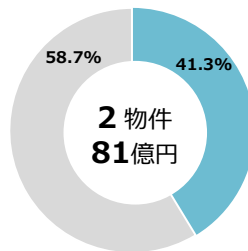
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



- 都心6区
- 東京23区 (都心6区を除く)
- 三大都市圏 (東京23区を除く)
- 政令指定都市等

● 用途別割合の変化

	オフィス	住宅	商業施設
第18期末	73.6%	23.2%	3.2%
第19期末	71.6%	25.2%	3.2%
サンワールドビル売却後	71.5%	25.4%	3.2%

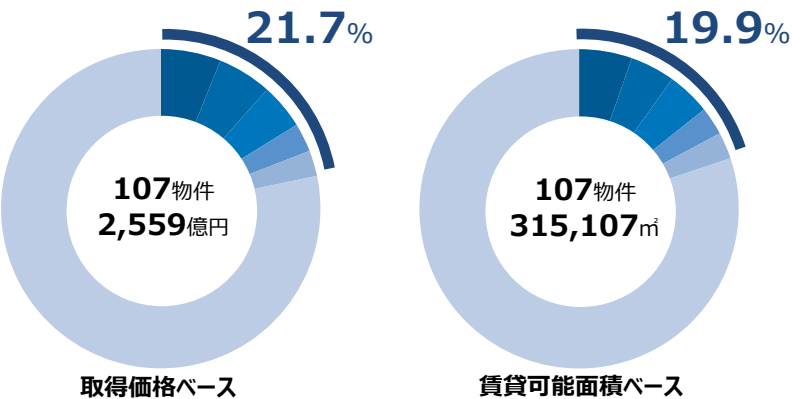
● 地域別割合の変化

	都心6区	東京23区 (都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏 (東京23区を除く)	政令指定都市等
第18期末	64.8%	10.1%	81.0%	23.6%	1.5%
第19期末	65.9%	7.4%	79.4%	25.2%	1.5%
サンワールドビル売却後	66.2%	7.5%	79.8%	24.9%	1.5%

リスク分散の状況（第19期（2021年12月期）末時点）

◆ J-REITトップクラスのリスク耐性

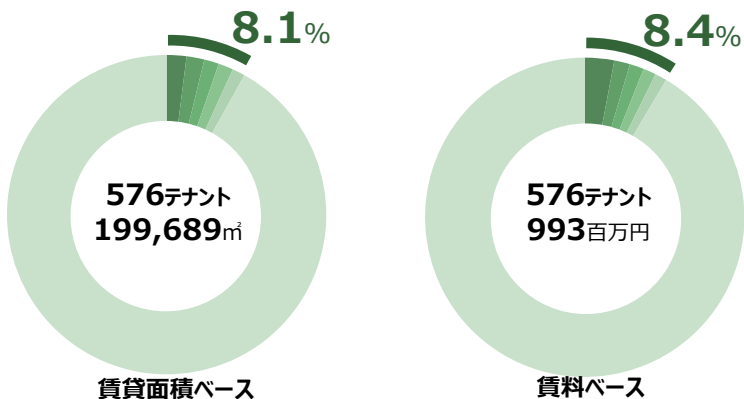
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.6%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.6%

《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,047.88	2.0%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.8%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.5%
4	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.5%
5	芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579.22	1.3%



3. 第19期（2021年12月期）の運用状況

環境認識と運用戦略

現状認識

売買マーケット

- 東京経済圏・三大都市圏・中核都市においては引き続き良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の取得意欲は旺盛で、取得環境の過熱感は継続しており、不動産取引価格は高水準で推移

賃貸マーケット

- オフィス
 - 変異ウイルス「オミクロン株」の感染拡大により、経済回復を遅らせるリスク要因として浮上し先行きが不透明な状況。コロナ禍の影響長期化、需給緩和により、空室率の上昇は継続し賃料指数は緩やかな下落傾向
 - 中規模オフィスは中小企業の業績悪化による退去率上昇はピークアウトしたが一定の解約は発生する見込み
 - リモートワークの導入含め働き方が多様化
- 住宅
 - 東京経済圏の2021年人口動態は転入超過であるが、昨対比での転入超過数は減少
 - 都心部から外周部、駅近よりも良好な住環境を重視する傾向、法人需要、1R需要は減退も底打ち回復傾向。外国人需要の減退は継続
- 商業施設
 - コロナ禍の影響長期化によりテナントの出店ニーズは限定的、消費動向の変化により業種による差異が顕著
 - 賃料の減免等の要請は一定程度発生するが影響は軽微

財務・ESG

- 財務関連
 - 米国金利上昇の影響を受け、国内外の株価及び東証REIT指数は大幅下落。資金調達環境は安定
- ESG
 - ステークホルダーのESGに関する関心の高まりにより、ESG対応とESG情報の開示の強化が求められている

今後の見通し

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

- オフィス
 - 東京ビジネス地区の空室率上昇は継続し賃料指数は緩やかな下落傾向。2023年、2025年には大型の新規供給が控えており注視が必要であるが、2021～2025年の5年間の新規供給年平均は16.9万坪と過去10年平均の19万坪を下回る状況。また新規供給の多くがSクラスであり、BCクラスへの影響は限定的
 - コロナ禍においても中規模オフィスへの新規開設や移転、館内増床等の需要は一定程度有り、埋戻しは堅調に推移
- 住宅
 - 法人需要、ワンルーム需要は回復傾向、外国人需要の回復には時間を要する見込み
 - 稼働に与える影響は限定的、賃料は安定的に推移
- 商業施設
 - 業種により差異が顕著であるが、テナントの出店ニーズは限定的。外国人需要はアフターコロナに向かう経済正常化を見据えた反動需要が期待される

運用戦略

◆ 外部成長戦略

- 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上
 - ポートフォリオ・リファイニング戦略を継続、収益性の低下が懸念される物件においては資産入替えを検討。成長性とディフェンシブ性を兼ね備えたポートフォリオの質的向上を目指す
 - 中規模オフィス及びレジの高い流動性を活かしたタイムリーな含み益の具現化
- 規律を順守したパイプラインの拡充（安定性を重視）
 - 従来の投資規律を堅持しメインスポンサーによるウエアハウジング機能、ブリッジファンドの組成との両輪によるパイプライン積み上げにより、公募増資を視野に入れた投資主価値向上に資する外部成長を目指す

◆ 内部成長戦略

- リーシング戦略
 - オフィス市況の動向を注視しつつ、各種施策による契約稼働率の向上
- 内部成長の実現
 - 投資効率の高い戦略的バリューアップやレジの更改時の賃料増額を主軸としたNOIの向上
- テナント満足度の向上
 - マーケットの変化や多様化するテナントニーズに即したサービスや快適なオフィス環境を提供することによる「テナント満足度」向上を追求した収益性の維持、向上及びテナント退去のミニマイズ化

◆ 財務戦略・ESG

- コストを抑えつつ借入の長期固定化と調達手法の多様化
 - LTVのコントロール（45～50%）
 - 平均調達コスト1%程度の維持
 - グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化
- 持続可能な社会の実現に向けた貢献
 - 効率的なエネルギー使用や環境への配慮を推進し、環境認証の取得、ESG情報開示に努める
 - GRESB Green Star評価の維持・向上を志向

資産規模の推移

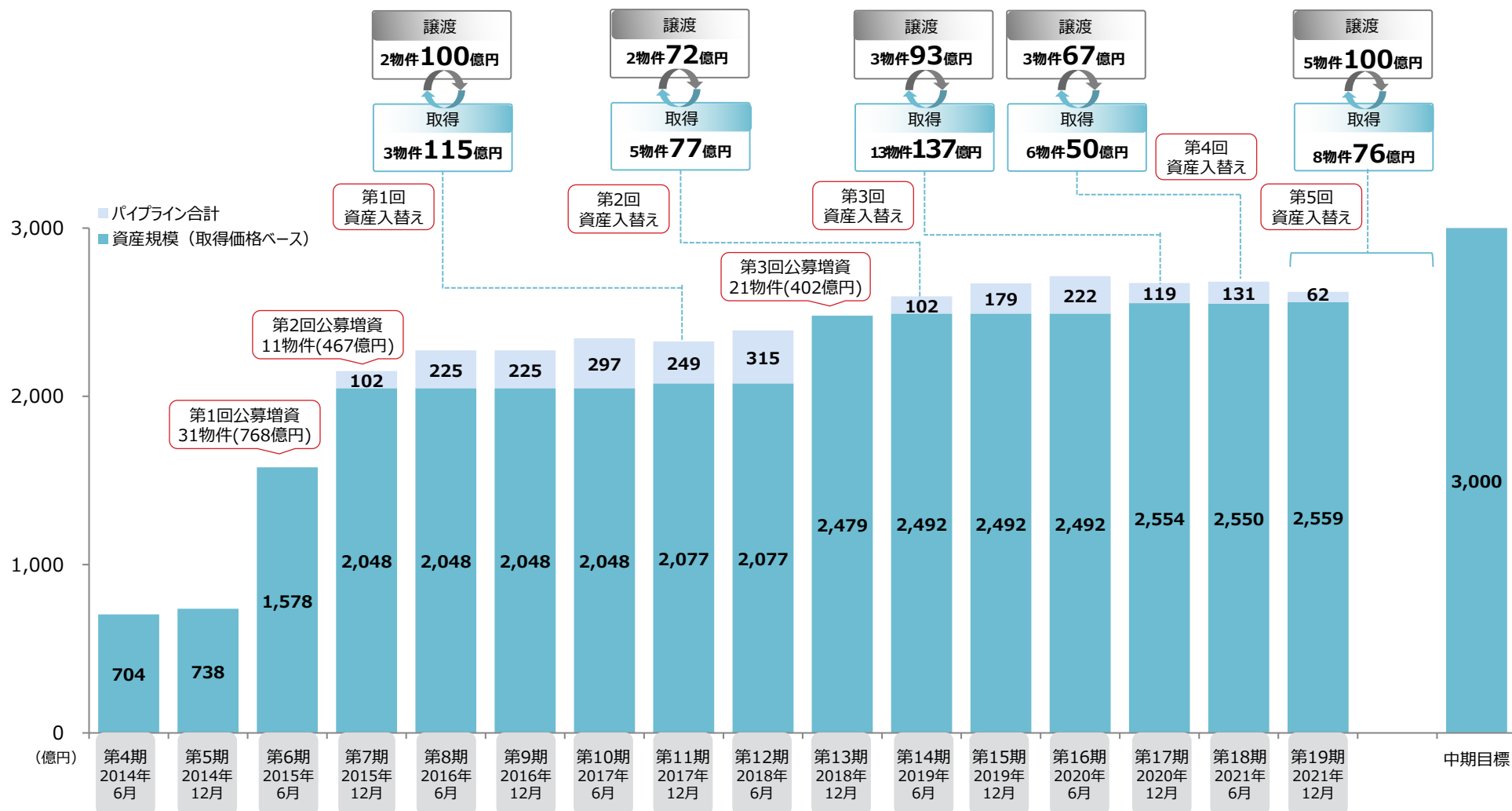
◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

◆ 規律を堅持したパイプラインを積み重ね、機を見定めた公募増資により資産規模3,000億円を目指す

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》

● 税法上の交換スキームを活用 ● 譲渡物件再開発後の優先交渉権取得 ● ティ어링結果に基づく着実なポートフォリオ強化を継続的に実施



- オフィス（都心6区）
- 住宅（都心6区）
- オフィス（三大都市圏）
- 住宅（三大都市圏）

第5回資産入替え 第19期（2021年12月期）以降実施

譲渡

■ 2021年8月 築30年前後の都心外周部オフィスを売却



4物件 86億円

■ 2022年2月 譲渡予定資産



1物件 14億円

5物件 **100億円** 売却益 **17.3億円**



取得

■ 2021年8月 ブリッジファンド「NRTグロース16」より、都心6区オフィスおよび安定性の高い住宅物件群を取得





8物件 **76億円**

取得パイプライン

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



6物件 **46億円**

《スポンサーウエアハウジング物件》



2物件 **16億円**

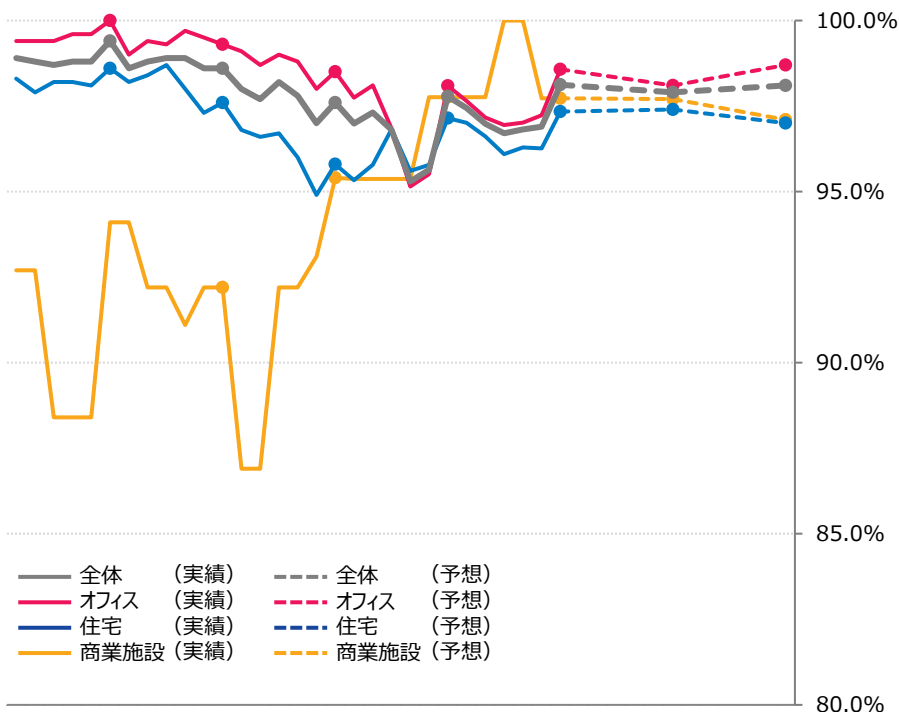
パイプライン合計
8物件 **62億円**

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

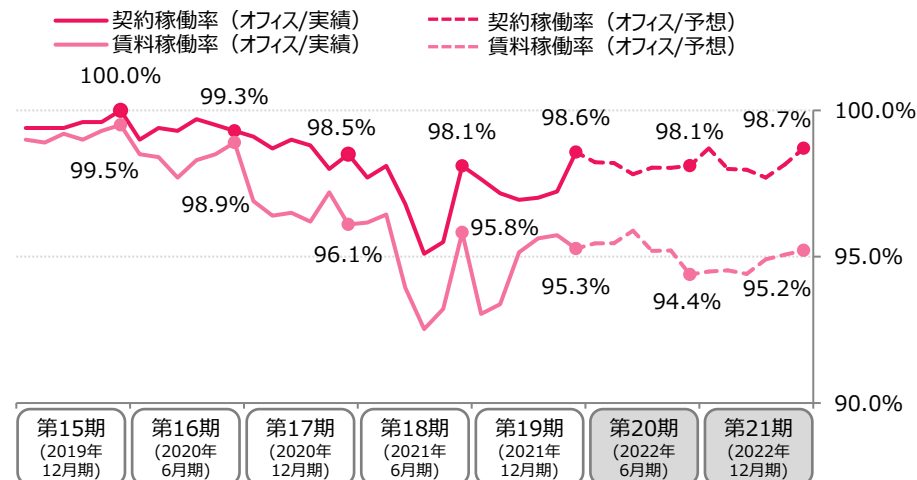
- ・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は安定的に推移
- ・フリーレント付与による入居推進のため、賃料稼働率は契約稼働率と比較して1-4%低位で推移

《稼働率の推移》

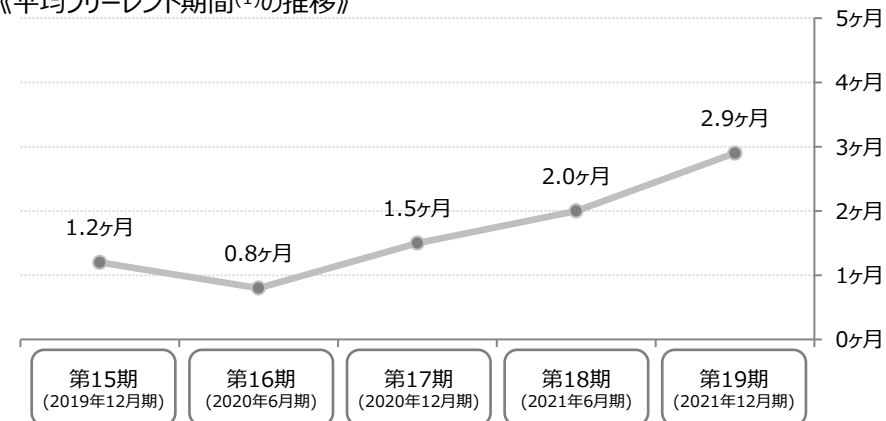


第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	
99.4%	98.6%	97.6%	97.8%	98.1%	97.9%	98.1%	全体
100.0%	99.3%	98.5%	98.1%	98.6%	98.1%	98.7%	オフィス
98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	97.4%	97.0%	住宅
94.1%	92.2%	95.4%	97.8%	97.7%	97.7%	97.1%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》

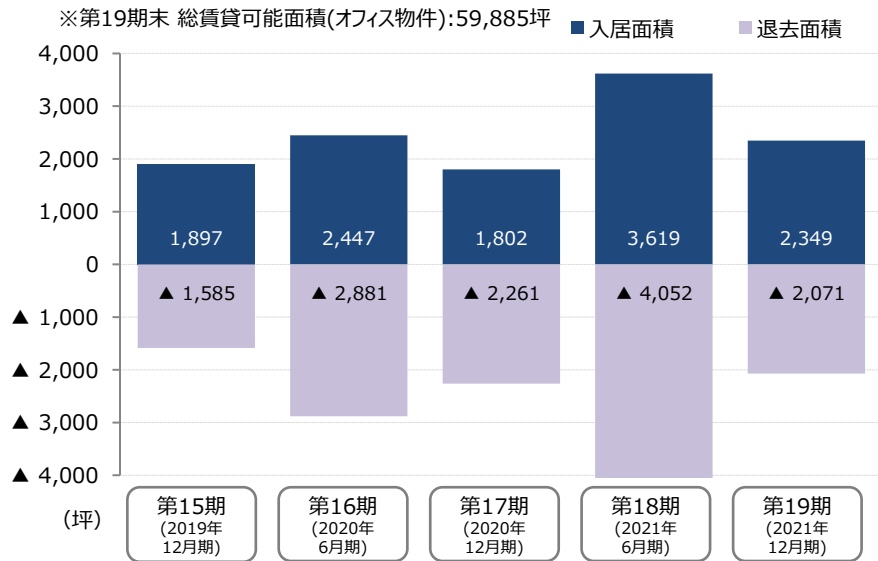


テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移

◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナの影響を受け下落

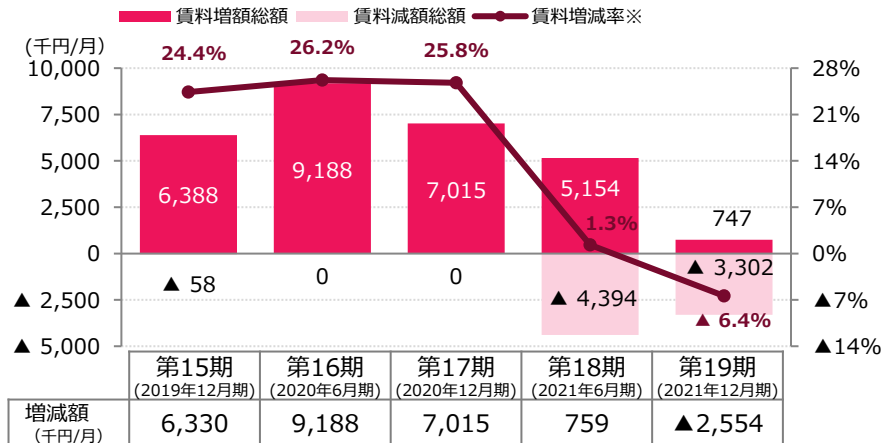
- ・第19期に退去率は3%台に低減
- ・オフィスのテナント入替時の賃料増減率はマイナスに転じた。アフターコロナに向かう需要回復時のアップサイドに期待

《テナント入退去の推移（オフィス）》

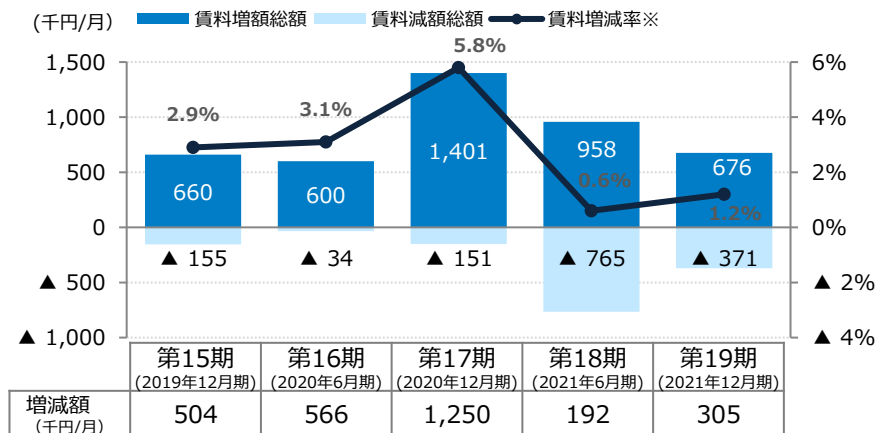


《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

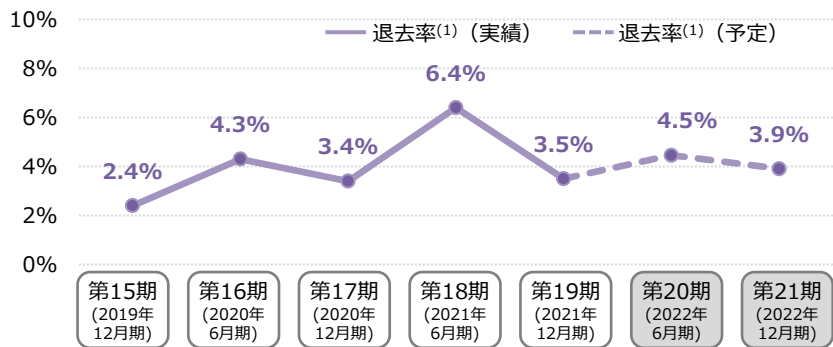
● オフィス



● 住宅⁽²⁾



《退去率の推移（オフィス）》



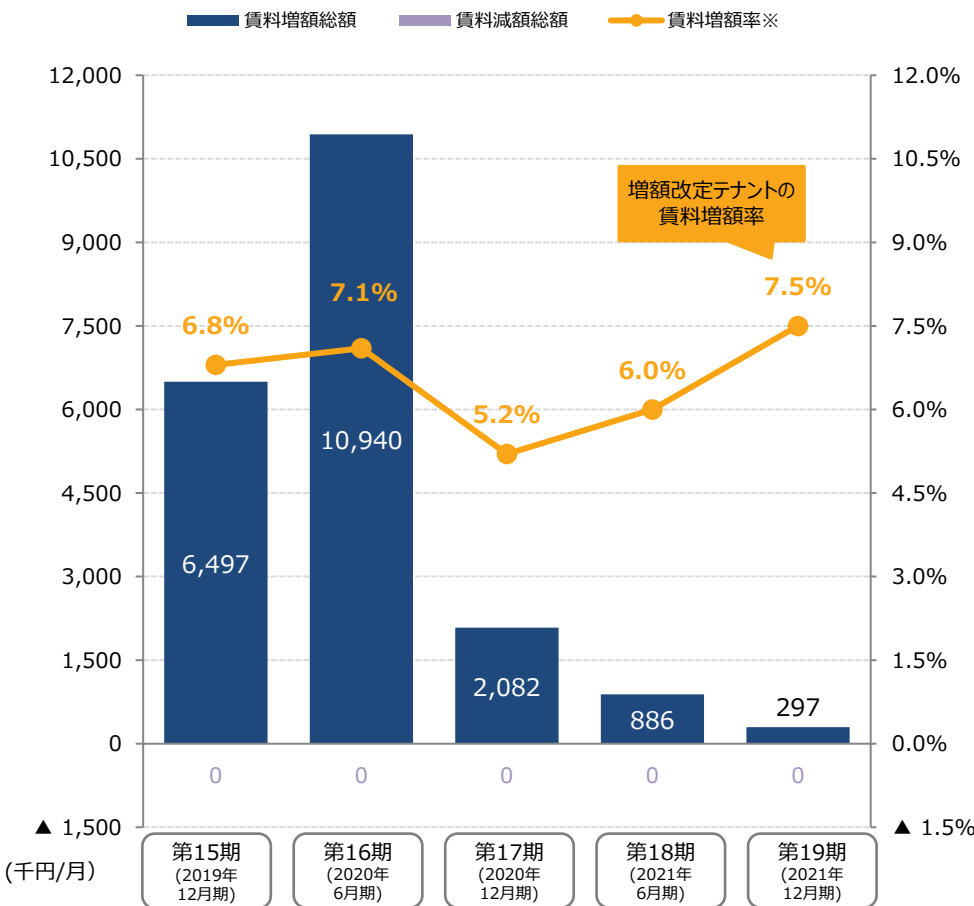
※「賃料増減率」は（（テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額）÷テナント入替前の賃料総額）として各期計算しています。

賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス）

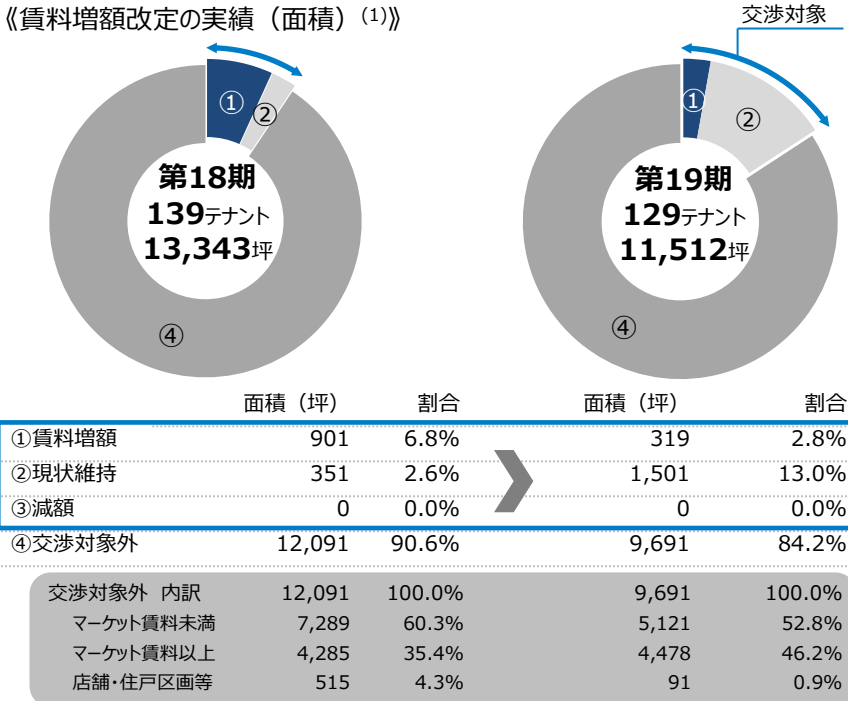
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第19期は、対象面積11,152坪（129テナント）中、2.8%にあたる319坪（4テナント）で賃料増額を実施
- ・新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の停滞のため、84.2%にあたる9,691坪（116テナント）で交渉を見送った（内、46.2%はマーケット賃料以上）

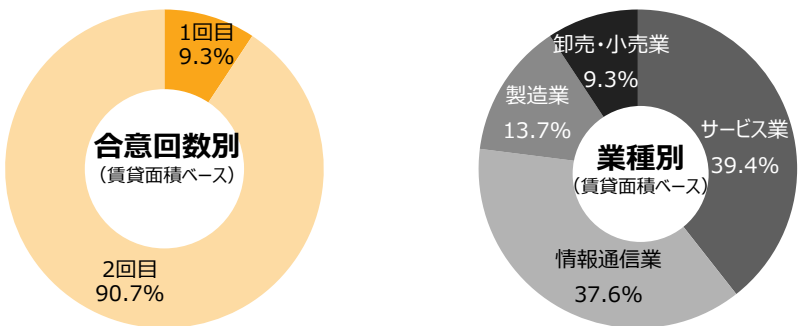
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績（面積）⁽¹⁾》



《第19期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



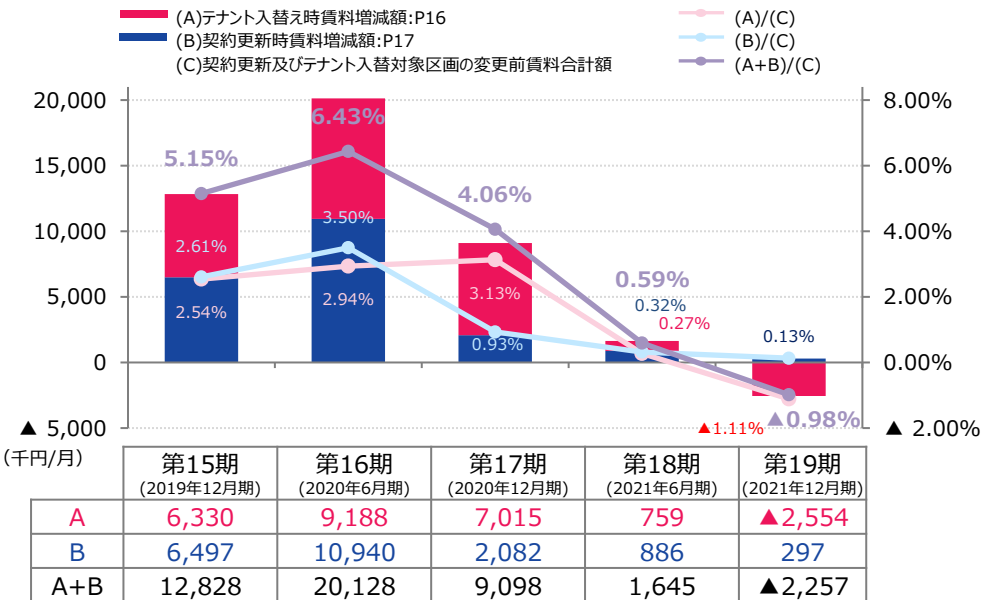
※「賃料増額率」は（（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額） ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス）

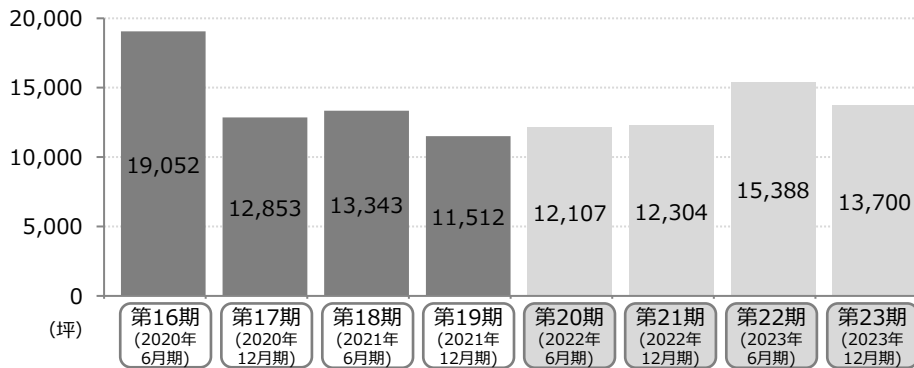
◆ マーケット賃料の調整と契約賃料の増額によりレントギャップは約3.1%縮小

・引き続き、入退去のタイミングを捉えた賃料増額とともに、既存テナントへの賃料増額交渉を主にレントギャップがマイナスとなっているテナントを対象に財務状況や業種を勘案しながら行っていく

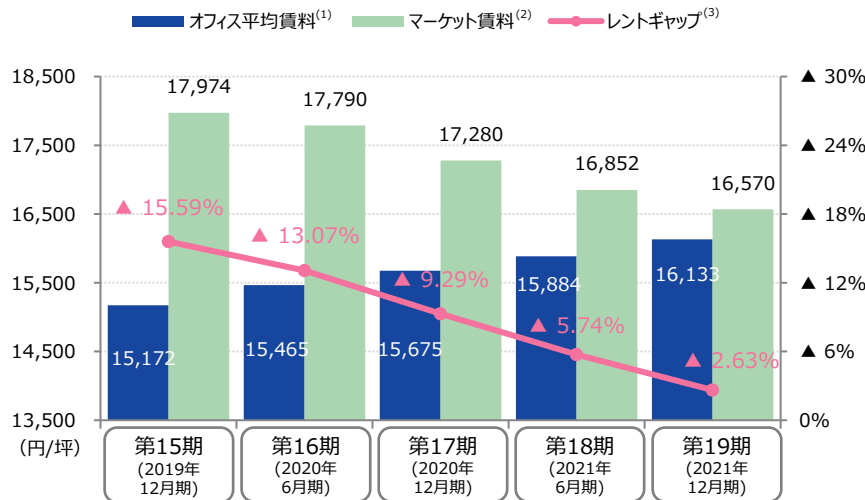
《賃料増減率の推移（オフィス）》



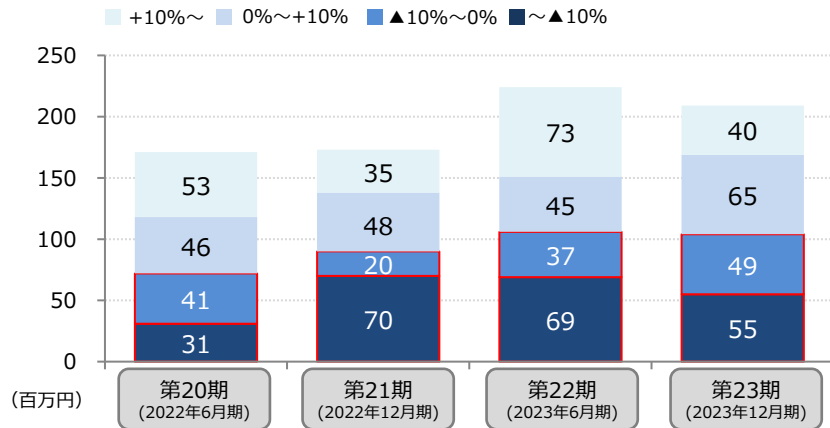
《賃料改定対象面積の推移(オフィス)》



《レントギャップの推移》 ※オフィス、基準階のみ



《契約更新期別のレントギャップ分布状況》 ※月額賃料ベース、オフィス・基準階のみ



◆ 内部成長のもう一つのドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施
・資金余力を残しながら減価償却額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

◆ 戦略的バリューアップ投資：下記の目的にてNOI極大化に有効な投資を行う

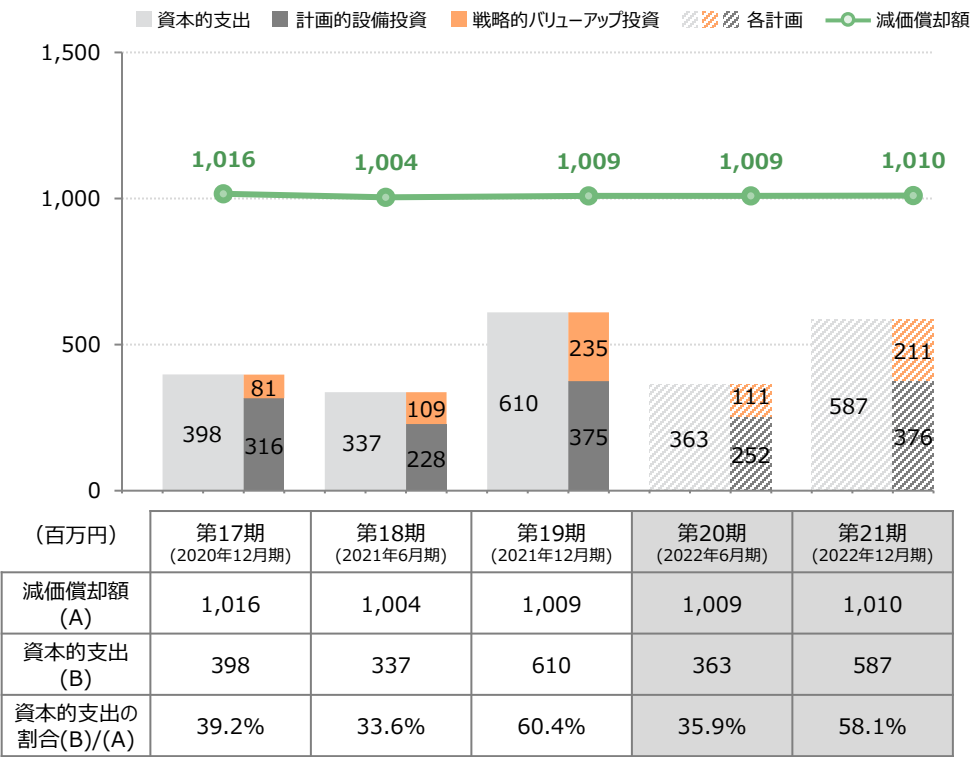
物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上
テナント退去リスクの極小化/リーシング期間の短縮

環境への配慮（省エネ関連補助金の活用）
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第19期（2021年12月期）の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上		コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)	主な施策	年間効果 (コスト)
(対象3物件) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約458万円 (0円)	(対象25物件) 電気事業者の変更	約412万円 (0円)
(対象7物件) シェアバイク、電動キックボードの設置	約102万円 (0円)	(虎ノ門桜ビル) 建物管理委託先の変更	約43万円 (0円)
(TK五反田ビル) 未利用スペースのコインパーキング化	約109万円 (0円)		
(対象5物件) 携帯基地局設置（増設）	約100万円 (0円)		
合計	約1,269万円 (約1,717万円)	合計	約455万円 (0円)

主な施策の年間効果合計額 約1,724万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約19円/期**

● 第20期以降に予定している主な施策

- (NORE名駅 他4物件)
携帯基地局の設置（増設）による収入増
- (FORECAST新宿SOUTH)
駐車場サブリース業者切り替えによる収入増
- (大宮センタービル)
2階貸会議室の貸室化による収入増
- (レジ物件)
置き配システムの導入によるテナント満足度の向上および再配達頻度を減らすことによるCO2排出量削減効果にも期待

(タワーコート北品川)
エレシネマの設置によるテナント満足度向上



テナント向けに、エレベーター内で天気予報やキッチンカーの情報などを投影

《これまで実施した主な施策》

【施策種別】 ● 収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度向上 ● 環境への配慮
※主な施策の例示であるため、各年間効果額の合計と年間効果合計額は必ずしも一致しません

	施策種別	施策	年間効果額		施策種別	施策	年間効果額		施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 収入増	第16期実績	●	(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約204万円 収入増
	●	(目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円 収入増		●	(FORECAST高田馬場) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約270万円 収入増		●	(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 コスト減
		年間効果合計額 (第7期実施分)	約890万円		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 コスト減		●	(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 コスト減
第8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部グロス貸し	約118万円 収入増	第13期実績		年間効果合計額 (第12期実施分)	約3,128万円	第17期実績		年間効果合計額 (第16期実施分)	約3,738万円
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増		●	(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 収入増
		年間効果合計額 (第8期実施分)	約6,382万円		●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約208万円 収入増		●	(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 収入増
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	第14期実績	●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約345万円 コスト減	第18期実績	●	(アルデビル肥後橋) 建物管理委託先の変更仕様見直しによる管理費用の削減	約96万円 コスト減
	●	(対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円 コスト減			年間効果合計額 (第13期実施分)	約1,990万円			年間効果合計額 (第17期実施分)	約550万円
		年間効果合計額 (第9期実施分)	約4,688万円		●	(FORECAST高田馬場) 駐車場サブリース会社切り替え	約188万円 収入増		●	(対象5物件) 電気事業者の変更	約1,042万円 コスト減
第10期実績	●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 駐車場のサブリース条件変更	約326万円 コスト減	第15期実績	●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減	第19期実績	●	(対象3物件) 携帯基地局の設置・増設	約195万円 収入増
	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減		●	(三井住友銀行高麗橋ビル) 建物管理委託先の変更	約154万円 コスト減		●	(サン・名駅南ビル) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約115万円 収入増
		年間効果合計額 (第10期実施分)	約4,797万円			年間効果合計額 (第14期実施分)	約5,781万円			年間効果合計額 (第18期実施分)	約1,733万円
第11期実績	●	(FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円 収入増	第16期実績	●	(対象12物件) 屋上アンテナの設置	約810万円 収入増	第17期実績	●	(対象3物件) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約458万円 収入増
	●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減		●	(対象5物件) リニューアル工事によるバリューアップ	約279万円 収入増		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約412万円 コスト減
	●	(目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円 コスト減		●	(対象4物件) 照明のLED化	約323万円 コスト減		●	(対象7物件) シェアバイク、電動キックボードの設置	約102万円 収入増
		年間効果合計額 (第11期実施分)	約2,634万円			年間効果合計額 (第15期実施分)	約1,734万円			年間効果合計額 (第19期実施分)	約1,724万円

第7期から第19期までに実施したエンジニアリングマネジメント 年間効果額累計 約3.9億円

◆ 財務基盤の更なる強化

- ・コストを抑えつつ借入の長期固定化
- ・第19期の100億円のリファイナンスのうち、20億円を初のグリーンボンド（10年債）で調達

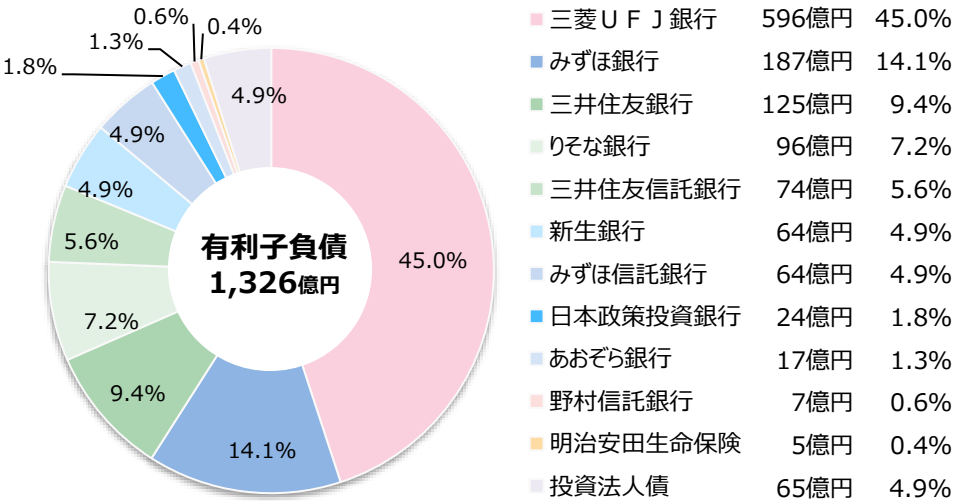
◆ 2021年7月に格付けがA+（安定的）に上昇、今後も継続的な向上を目指す

《有利子負債の状況》

(百万円)

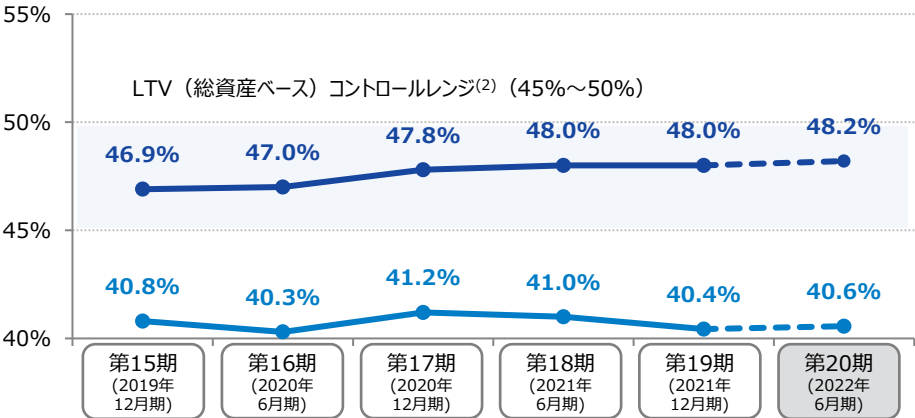
	第17期	第18期	第19期
有利子負債総額	132,620	132,620	132,620
借入金	128,120	128,120	126,120
投資法人債	4,500	4,500	6,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	98.1%	97.2%	97.2%
格付け	A（ポジティブ）		A+（安定的）
コミットメントライン	3,000		

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想⁽¹⁾》

—●— LTV（総資産ベース） —●— LTV（時価ベース）



銘柄	発行年月	年限	金額	利率
第1回投資法人債	2018年4月	7年	10億円	0.54%
第2回投資法人債	2018年4月	10年	10億円	0.70%
第3回投資法人債	2018年11月	10年	15億円	0.88%
第4回投資法人債	2019年4月	10年	10億円	0.90%
第5回投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月	10年	20億円	0.67%
合計			65億円	

《第19期中実行のファイナンスの概要》

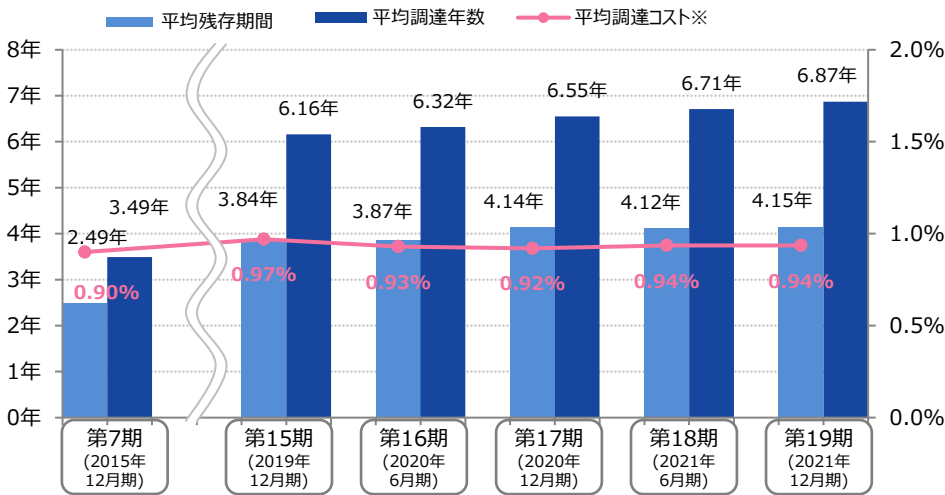
金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
10,000	5年	0.3771% (金利スワップによる固定)	1,950	3年	0.2985% (金利スワップによる固定)
			2,950	6年	0.4230% (金利スワップによる固定)
			3,100	8年	0.5536% (金利スワップによる固定)
			2,000	10年	0.6700% (投資法人債)

《格付けの状況》

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

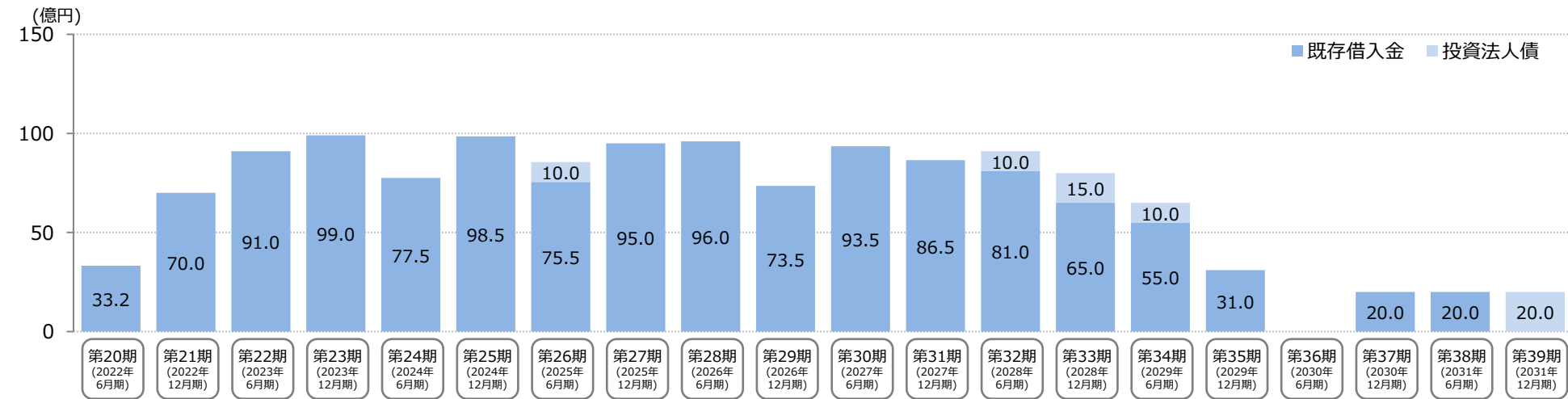
グリーンボンドの発行
（2021年8月）
20億円（10年債）
利率 0.670%

《有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



※アップフロントフィー、エーгентフィー及び投資法人債発行費用を含む

《有利子負債返済期限の分散状況》



サステナビリティに関する取組み（サマリー）

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

■ マテリアリティ（重要課題）の策定と実行

環境

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



社会

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



ガバナンス

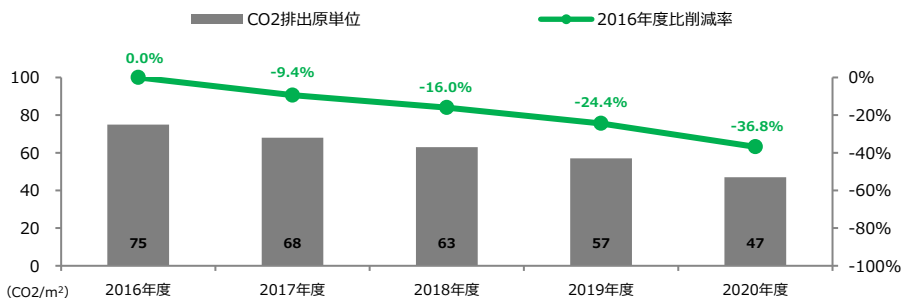
- 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築
- コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底
- 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理
- 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保



■ 環境負荷の低減

- ・ 2030年までのCO2排出量削減目標を、原単位ベースで2016年度比50%削減と設定

【CO2排出原単位の推移】



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ・ 「GRESB レーティング」で「3スター」を取得
- ・ 「Green Star」を5年連続で取得
- ・ GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」を取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

- ・ BELS評価を2021年11月に7物件取得、さらに2022年1月に西新宿三晃ビルで取得し、ZEB Ready評価を西新宿三晃ビルとラ・ペリテ AKASAKAで取得

■ 環境認証取得の状況



合計 24件 35.43% (延床面積ベース)
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

■ グリーンファイナンス・フレームワークの策定

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

■ テナント満足度の向上

- ・ 空きスペースにシェアサイクル置き場開設
- ・ レジ物件インターネット無料化
- ・ キッチンワゴンの設置 ほか



■ ESG開示の充実（サステナビリティレポート・GRI基準表）

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



4.第19期（2021年12月期）の決算関連データ

第19期（2021年12月期）決算の概要

(百万円)	第18期 (2021年6月期) 実績	第19期 (2021年12月期) 予想 (2021/8/17時点)	第19期 (2021年12月期) 実績	第19期実績 第18期実績 比較 (増減金額)	第19期実績 第19期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,410	10,042	10,041	630	▲1
賃貸事業収入	7,884	7,835	7,819	▲65	▲15
その他賃貸事業収入	610	601	615	4	13
不動産等売却益	911	1,602	1,602	691	0
受取配当金	3	3	4	0	0
営業費用	▲3,910	▲4,138	▲3,997	▲87	140
営業利益	5,499	5,904	6,043	543	138
営業外収益	0	-	1	0	1
営業外費用	▲641	▲655	▲653	▲12	1
経常利益	4,859	5,249	5,390	531	141
当期純利益	4,858	5,248	5,335	477	87
1口当たり分配金	10,800円	11,665円	11,665円	865円	0円
NOI	6,457	6,226	6,355	▲101	129
1口当たりFFO ⁽¹⁾	11,025円	10,369円	10,564円	▲461円	195円
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第18期（2021年6月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+630
・賃貸事業収入の減少	▲65（物件入替、解約等による収入減）
・水道光熱費収入の増加	+8（物件入替、季節要因等）
・雑収入の減少	▲5（違約金、季節要因等）
・不動産等売却益の増加	+691（東信東池袋ビル、他3物件の売却益）
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲87
・建物管理委託費の減少	+12
・水道光熱費の増加	▲39（季節要因、単価上昇等）
・修繕費の増加	▲41
・租税公課の減少	+16（物件入替等）
・減価償却費の増加	▲5
・リース費用の減少	+44
・その他支出の増加	▲36（借地更新料等）
・資産運用報酬の増加	▲5（営業日数の増加等）
・控除対象外消費税の増加	▲23
・その他	▲9
◆ 営業外費用の増加	▲12
・借入関連費用の増加	▲5（金利上昇、営業日数の増加等）
・投資法人関連費用の増加	▲6
・その他	▲0

◆ 第19期（2021年12月期）（2021/8/17時点）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲1
・賃貸事業収入の減少	▲15
・水光熱収入の減少	▲7
・雑収入の増加	+19（違約金等）
・その他	+2
◆ 営業費用の減少	+140
・修繕費の減少	+92
・リース費用の減少	+19（リース進捗の遅れ等）
・その他支出の減少	+20（開業支援金の不発生等）
・資産運用報酬の増加	▲8（NOI増加等）
・広告宣伝費の減少	+13（海外IR方法変更等）
・控除対象外消費税の減少	+2
・その他	+0

第20期（2022年6月期）及び第21期（2022年12月期）業績予想の概要

（百万円）	第19期 （2021年12月期） 実績	第20期 （2022年6月期） 予想	第21期 （2022年12月期） 予想	第20期予想 第19期実績 比較 （増減金額）	第21期予想 第20期予想 比較 （増減金額）
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	10,041	8,519	8,346	▲1,522	▲172
賃貸事業収入	7,819	7,799	7,763	▲20	▲35
その他賃貸事業収入	615	588	579	▲26	▲8
不動産等売却益	1,602	127	-	▲1,474	▲127
受取配当金	4	4	2	0	▲1
営業費用	▲3,997	▲4,023	▲4,002	▲25	21
営業利益	6,043	4,495	4,343	▲1,548	▲151
営業外収益	1	8	-	7	▲8
営業外費用	▲653	▲639	▲671	14	▲31
経常利益	5,390	3,863	3,671	▲1,526	▲192
当期純利益	5,335	3,863	3,671	▲1,472	▲192
1口当たり分配金	11,665円	8,586円	8,159円	▲3,079円	▲427円
NOI	6,355	6,222	6,204	▲132	▲18
1口当たりFFO	10,564円	10,555円	10,414円	▲9円	▲141円
運用日数	184日	181日	184日	-	-

◆ 第19期（2021年12月期）実績と第20期（2022年6月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲1,522
・賃貸事業収入の減少	▲20（物件入替等）
・水道光熱費収入の減少	▲37（物件入替、季節要因等）
・雑収入の増加	+9（礼金、更新料、違約金）
・不動産等売却益の減少	▲1,474（物件売却益の剥落）
・その他	+0
◆ 営業費用の増加	▲25
・建物管理委託費の減少	+9
・水道光熱費の増加	▲44（電気料調整単価上昇等）
・租税公課の増加	▲38（第19期取得物件の費用発生等）
・リーシング費用の増加	▲38（想定入居数増加等）
・その他支出の減少	+25（借地更新料の剥落）
・資産運用報酬の減少	+8（営業日数の減少等）
・控除対象外消費税の減少	+33
・その他	+18
◆ 営業外収益の増加	+7
・その他営業外収益の増加	+8（BELS補助金）
・その他	▲1
◆ 営業外費用の減少	+14
・借入関連費用の減少	+15（支払利息の減少等）
・投資法人債関連費用の増加	▲1

◆ 第20期（2022年6月期）予想と第21期（2022年12月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲172
・賃貸事業収入の減少	▲35（物件売却、解約による収入減等）
・水道光熱費収入の増加	+28（季節要因等）
・雑収入の減少	▲36（礼金、更新料減等）
・不動産等売却益の減少	▲127（物件売却益の剥落）
・その他	▲1
◆ 営業費用の減少	+21
・水道光熱費の増加	▲40（季節要因、電気料単価上昇等）
・リーシング費用の減少	+51（20期までにリーシング進捗のため）
・その他支出の減少	+5
・広告宣伝費の増加	▲9（IR機会の増加等）
・控除対象外消費税の減少	+11
・その他	▲2
◆ 営業外費用の増加	▲31
・借入関連費用の増加	▲31（リファイナンス費用、営業日数の増加等）
・投資法人債関連費用の増加	▲0（営業日数の増加等）
・その他	+0

第20期（2022年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第20期 (2022年6月期) 当初予想 (2021/8/17時点)	第20期 (2022年6月期) 予想 (2022/2/17時点)	第20期予想 第20期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,513	8,519	5
賃貸事業収入	7,935	7,799	▲136
その他賃貸事業収入	575	588	12
不動産等売却益	-	127	127
受取配当金	3	4	1
営業費用	▲3,933	▲4,023	▲89
営業利益	4,579	4,495	▲84
営業外収益	-	8	8
営業外費用	▲642	▲639	2
経常利益	3,937	3,863	▲73
当期純利益	3,936	3,863	▲73
1口当たり分配金	8,750円	8,586円	▲164円
NOI	6,464	6,222	▲242
1口当たりFFO	11,034円	10,555円	▲479円
運用日数（日）	181日	181日	-

◆ 第20期（2022年6月期）の当初予想（2021年8月17日時点）との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+5
・賃貸事業収入の減少	▲136（物件売却、解約による減収等）
・水道光熱費収入の減少	▲3
・雑収入の増加	+13（違約金等）
・不動産等売却益の増加	+127（物件売却等）
・受取配当金の増加	+1
・その他	▲0
◆ 営業費用の増加	▲89
・建物管理委託費の減少	+10（物件売却等）
・水道光熱費の増加	▲68（燃料調整単価の上昇等）
・修繕費の増加	▲24（原状回復工事、外壁調査等）
・租税公課の減少	+4（物件売却等）
・減価償却費の減少	+14（物件売却等）
・リース費用の増加	▲33（解約によるリース費用増加等）
・その他支出の増加	▲8（リース時内装工事等）
・資産運用報酬の減少	+21（NOI、DPU低下による運動報酬減等）
・広告宣伝費の減少	+4（IR方法変更による費用減少等）
・控除対象外消費税の増加	▲10（物件売却等）
・その他	+1
◆ 営業外収益の増加	+8
・その他営業外収益の増加	+8（BELS補助金）
◆ 営業外費用の減少	+2
・借入関連費用の減少	+2
・投資法人債関連費用の増加	▲0

貸借対照表

単位（千円）	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,216,985	9,800,419
信託現金及び信託預金	6,036,298	6,259,224
営業未収入金	87,954	90,080
前払費用	473,755	473,994
未収還付法人税等	271	-
その他	9,745	6,766
貸倒引当金	▲ 0	▲ 0
流動資産合計	16,825,011	16,630,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	266,294	271,075
減価償却累計額	▲ 21,625	▲ 25,760
建物（純額）	244,668	245,314
信託建物	61,856,016	62,000,270
減価償却累計額	▲ 10,701,124	▲ 11,359,199
信託建物（純額）	51,154,891	50,641,070
信託構築物	219,057	228,251
減価償却累計額	▲ 66,739	▲ 71,496
信託構築物（純額）	152,318	156,754
信託機械及び装置	457,818	512,770
減価償却累計額	▲ 120,600	▲ 143,030
信託機械及び装置（純額）	337,217	369,739
信託工具、器具及び備品	265,493	279,508
減価償却累計額	▲ 88,986	▲ 102,271
信託工具、器具及び備品（純額）	176,506	177,236
信託土地	187,607,130	189,412,955
有形固定資産合計	239,672,733	241,003,071
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,256,792
信託借地権	16,661,609	16,099,139
その他	4,368	4,174
無形固定資産合計	17,917,639	17,360,106
投資その他の資産		
投資有価証券	123,888	50,617
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,492,457	1,428,682
繰延税金資産	2	0
その他	43,303	42,563
投資その他の資産合計	1,669,849	1,532,061
固定資産合計	259,260,222	259,895,239
繰延資産		
投資法人債発行費	35,685	51,714
繰延資産合計	35,685	51,714
資産合計	276,120,919	276,577,439

単位（千円）	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	671,379	1,085,637
1年内返済予定の長期借入金	13,320,000	10,320,000
未払費用	269,886	284,505
未払法人税等	-	53,731
未払消費税等	369,292	122,731
前受金	1,442,023	1,446,012
その他	635,199	534,642
流動負債合計	16,707,781	13,847,261
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,500,000
長期借入金	114,800,000	115,800,000
預り敷金及び保証金	75,861	55,353
信託預り敷金及び保証金	8,641,513	8,502,901
その他	2,712	2,204
固定負債合計	128,020,088	130,860,458
負債合計	144,727,869	144,707,720
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（▲）	4,877,448	5,354,117
剰余金合計	4,877,448	5,354,117
投資主資本合計	131,393,050	131,869,718
純資産合計	131,393,050	131,869,718
負債純資産合計	276,120,919	276,577,439

第19期（2021年12月期）の動き

（単位：百万円）

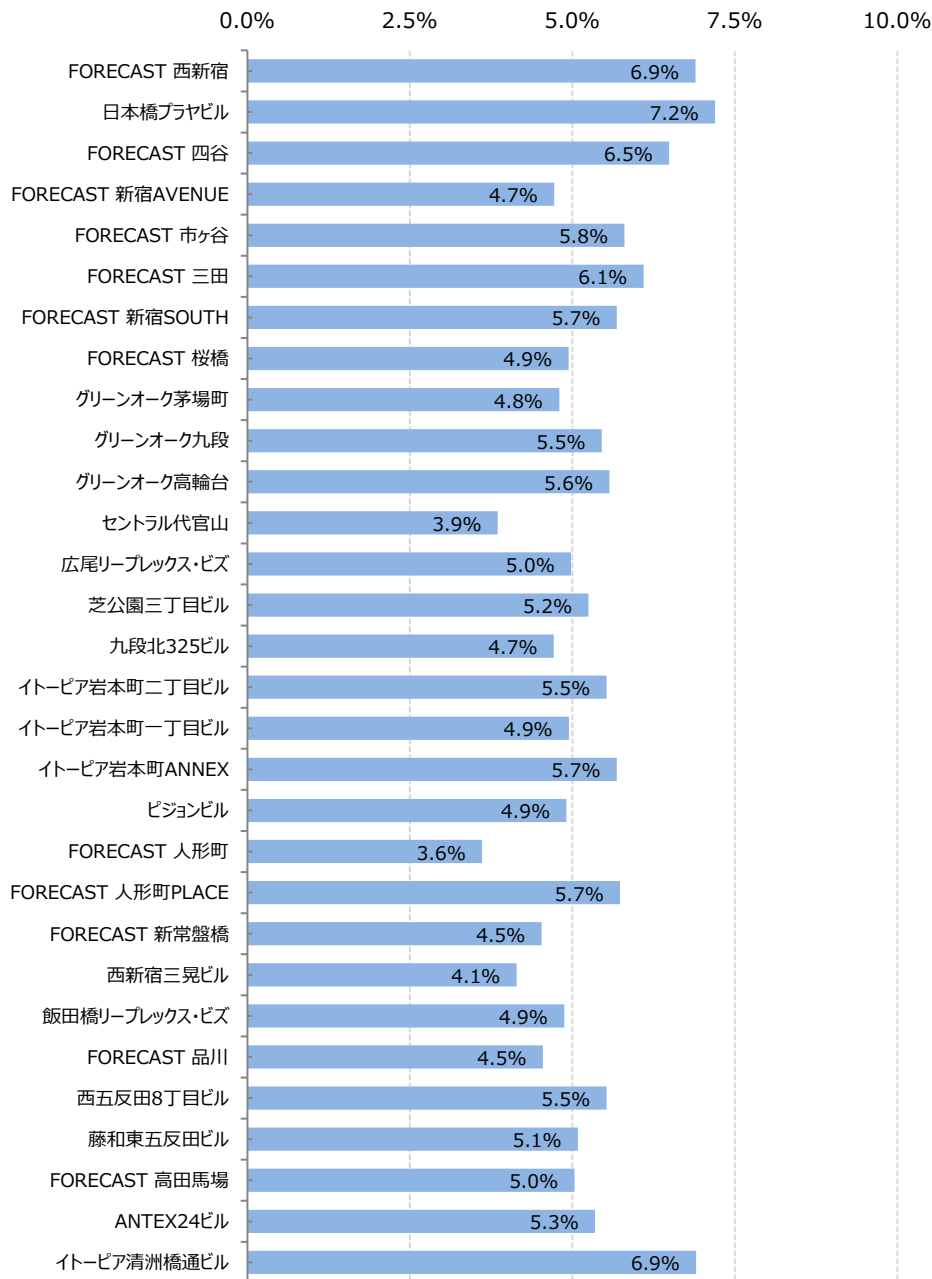
- 第19期（2021年12月期）8物件取得資産（取得価格合計：7,615）
- 第19期（2021年12月期）4物件譲渡資産（譲渡価格合計：8,630）
- 第18期末（2021年6月期）時点LTV：48.0% → 第19期末（2021年12月期）時点LTV：48.0%

営業成績及び財産状況の推移

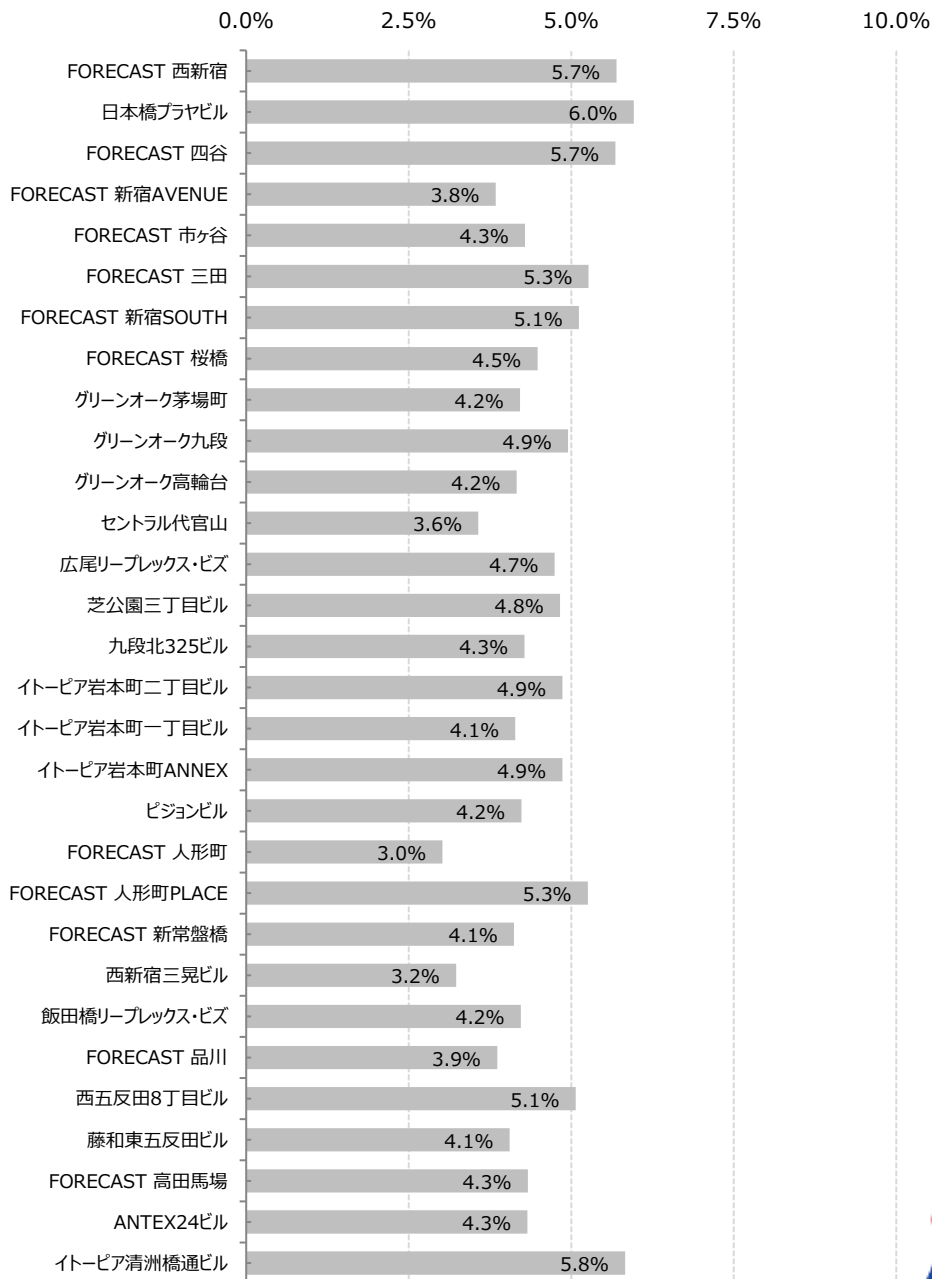
		第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)
営業収益	(百万円)	8,634	8,658	10,127	9,410	10,041
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,628)	(8,651)	(8,804)	(8,495)	(8,434)
営業費用	(百万円)	3,992	3,884	4,038	3,910	3,997
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,165)	(3,050)	(3,159)	(3,048)	(3,095)
営業利益	(百万円)	4,642	4,774	6,088	5,499	6,043
経常利益	(百万円)	4,000	4,151	5,444	4,859	5,390
当期純利益	(百万円)	4,000	4,151	5,443	4,858	5,335
総資産額 (a)	(百万円)	270,279	270,060	277,192	276,120	276,577
純資産額 (b)	(百万円)	130,536	130,687	131,978	131,393	131,869
有利子負債額 (c)	(百万円)	126,870	126,870	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	46.9	47.0	47.8	48.0	48.0
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	40.8	40.3	41.2	41.0	40.4
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.5	1.5	2.0	1.8	2.0
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.1	3.2	4.1	3.7	4.1
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	48.3	48.4	47.6	47.6	47.7
NOI利回り (取得価格ベース)	(%)	5.1	5.3	5.2	5.1	4.9
NOI利回り (簿価ベース)	(%)	5.0	5.2	5.1	5.0	4.9
NOI利回り (鑑定価格ベース)	(%)	4.3	4.5	4.4	4.3	4.1
償却後利回り (取得価格ベース)	(%)	4.4	4.5	4.4	4.3	4.1
償却後利回り (簿価ベース)	(%)	4.3	4.4	4.3	4.3	4.1
償却後利回り (鑑定価格ベース)	(%)	3.7	3.8	3.7	3.6	3.4
インプライド・キャップレート (NOI利回り) ⁽³⁾	(%)	3.8	4.9	4.2	3.9	4.1
インプライド・キャップレート (償却後利回り)	(%)	3.2	4.1	3.5	3.3	3.5
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	290,126	290,461	293,331	292,029	293,089
分配金総額 (e)	(百万円)	4,000	4,151	5,444	4,859	5,248
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	8,892	9,228	12,100	10,800	11,665
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	4,971	5,146	5,146	4,960	4,753
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	3,926	4,730	4,748	4,622	4,142
ペイアウトレシオ (FFO) (e) / (f)	(%)	80.5	80.7	105.8	98.0	110.4
ペイアウトレシオ (AFFO) (e) / (g)	(%)	101.9	87.8	114.7	105.1	126.7
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	11,049	11,438	11,439	11,025	10,564
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	372,454	380,330	381,438	386,052	395,764

物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第19期末時点帳簿価格)

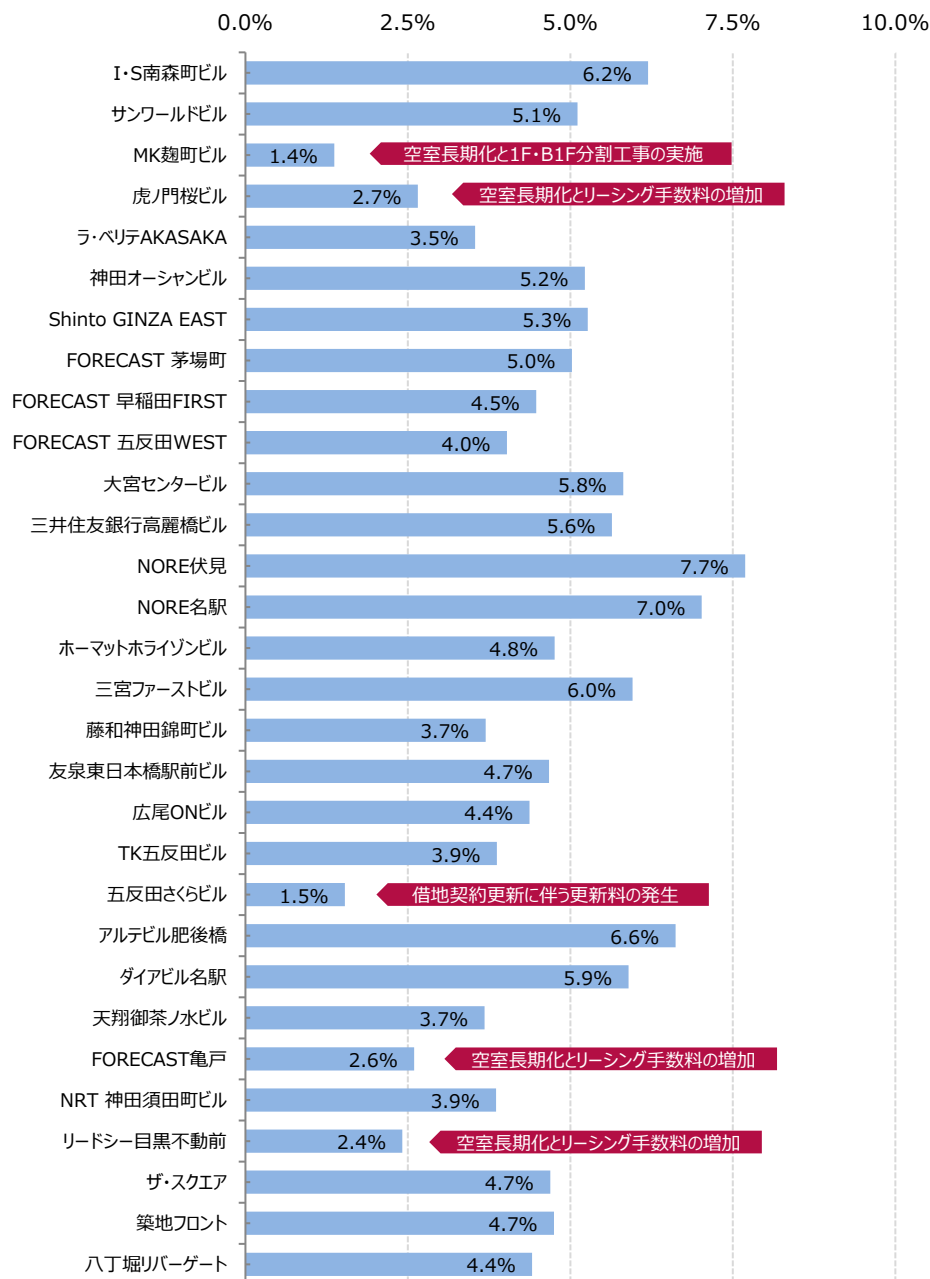


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第19期末時点帳簿価格)

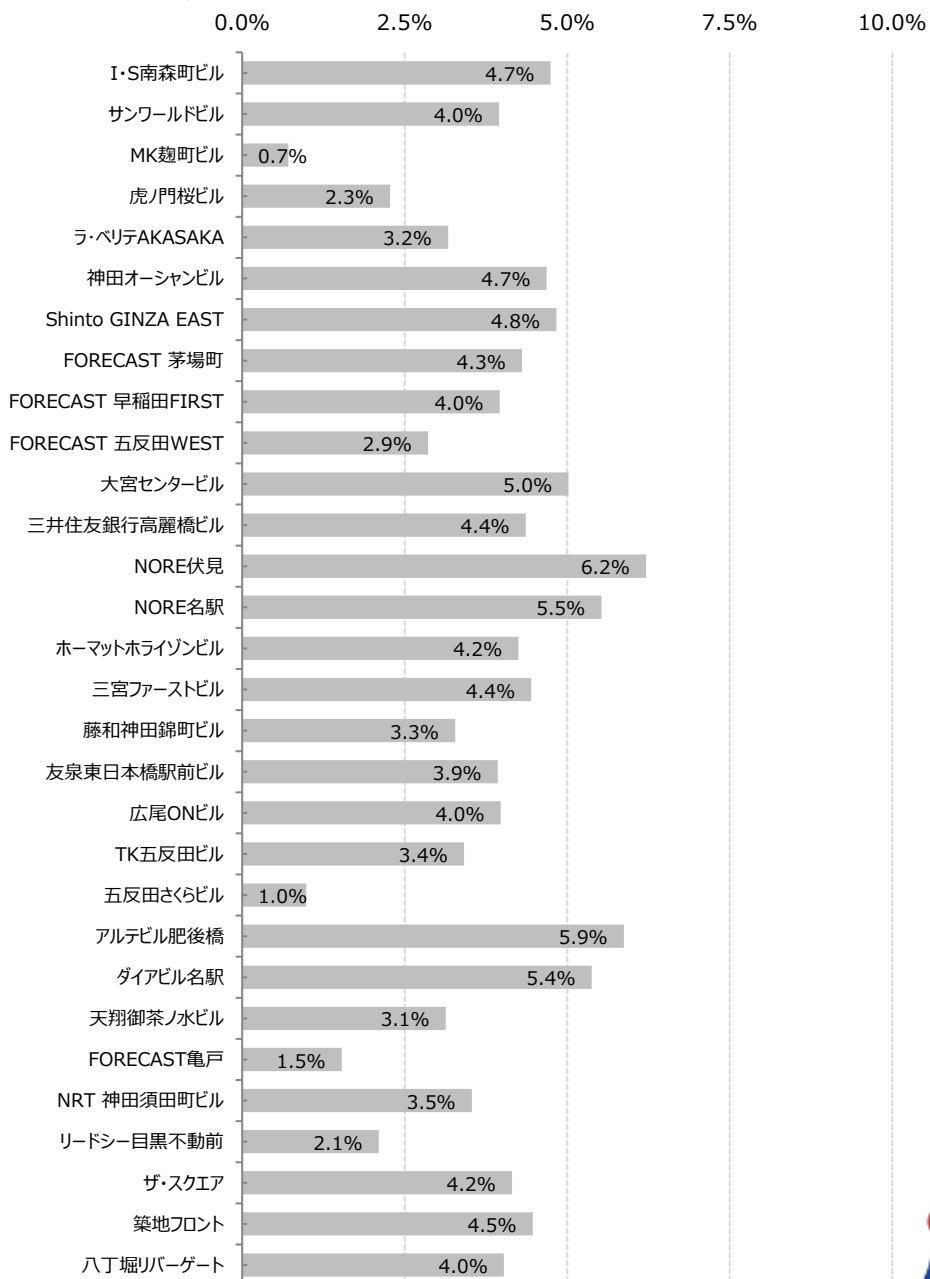


物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第19期末時点帳簿価格)

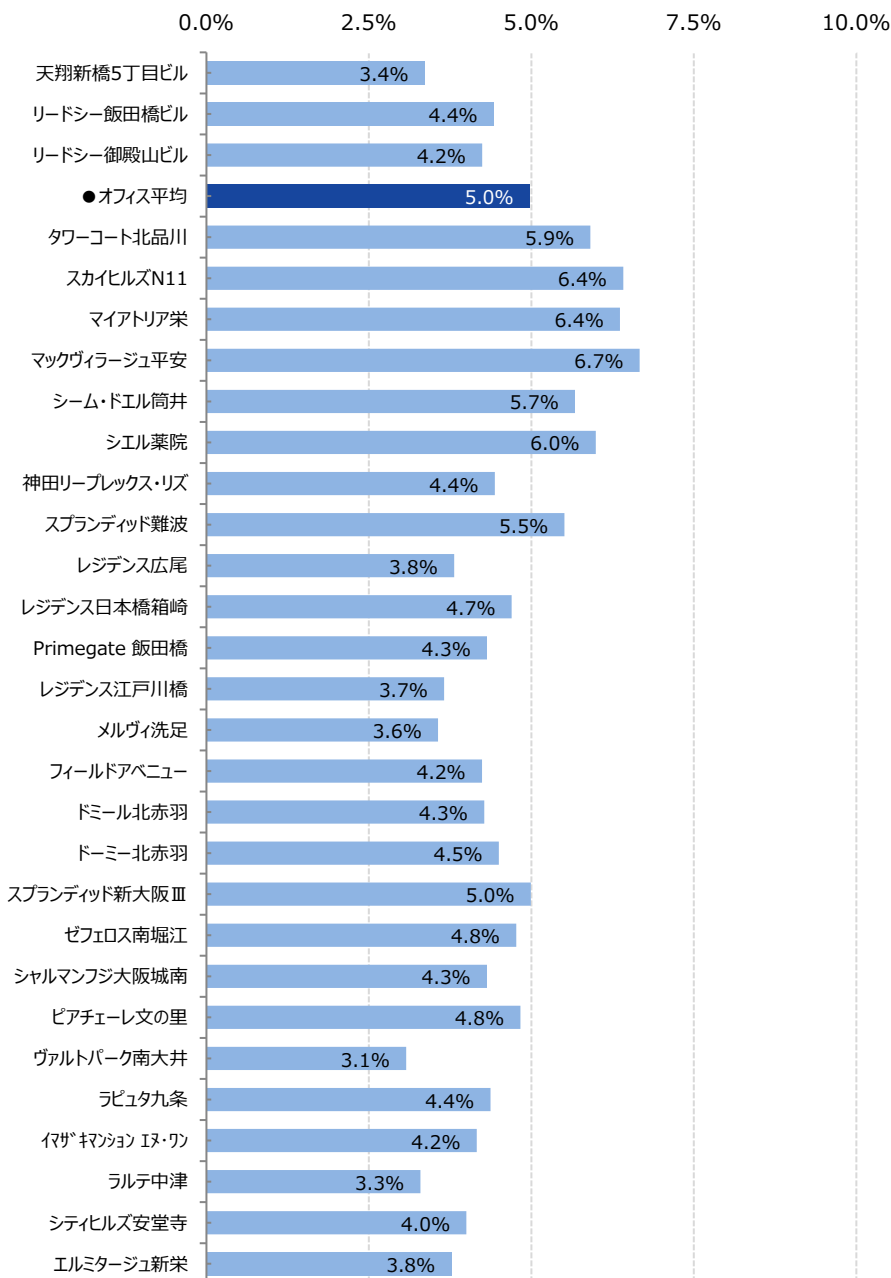


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第19期末時点帳簿価格)

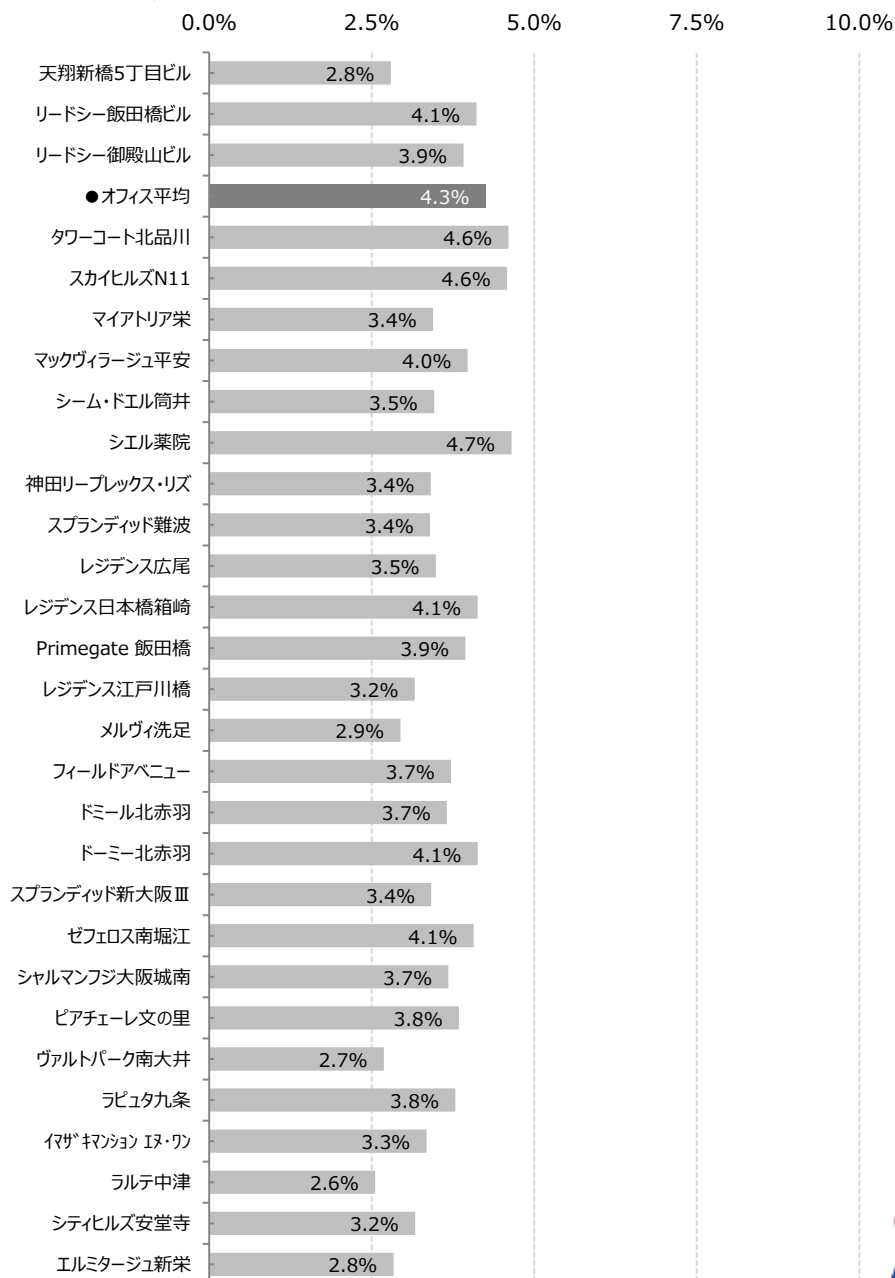


物件別利回り

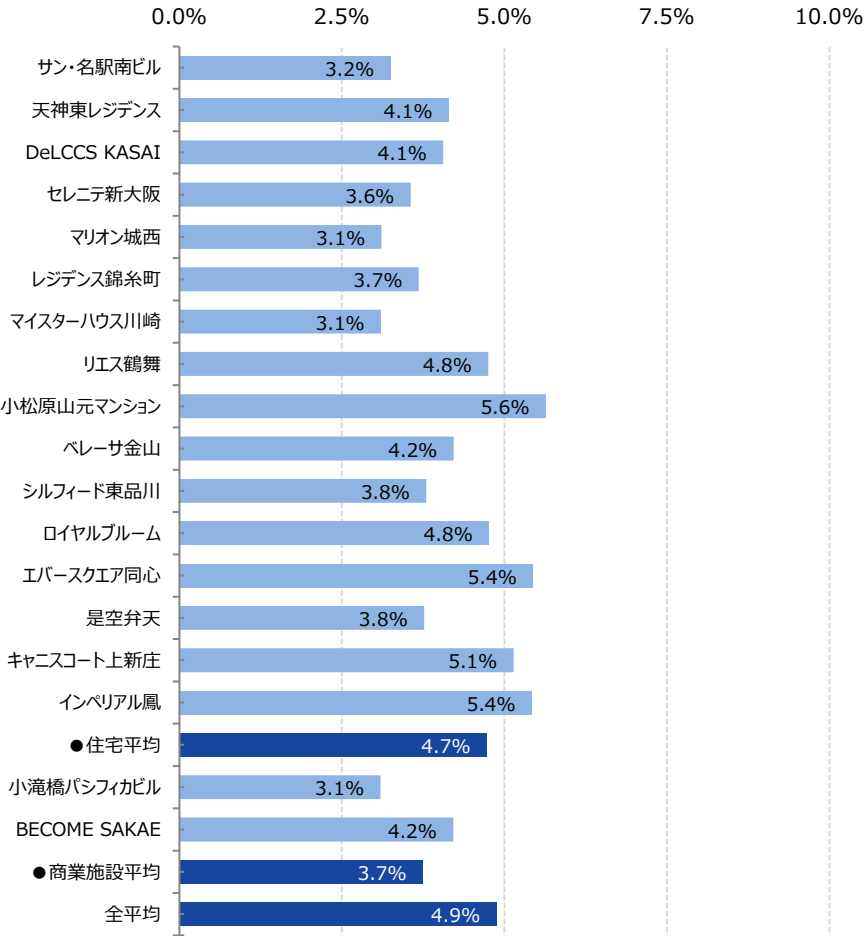
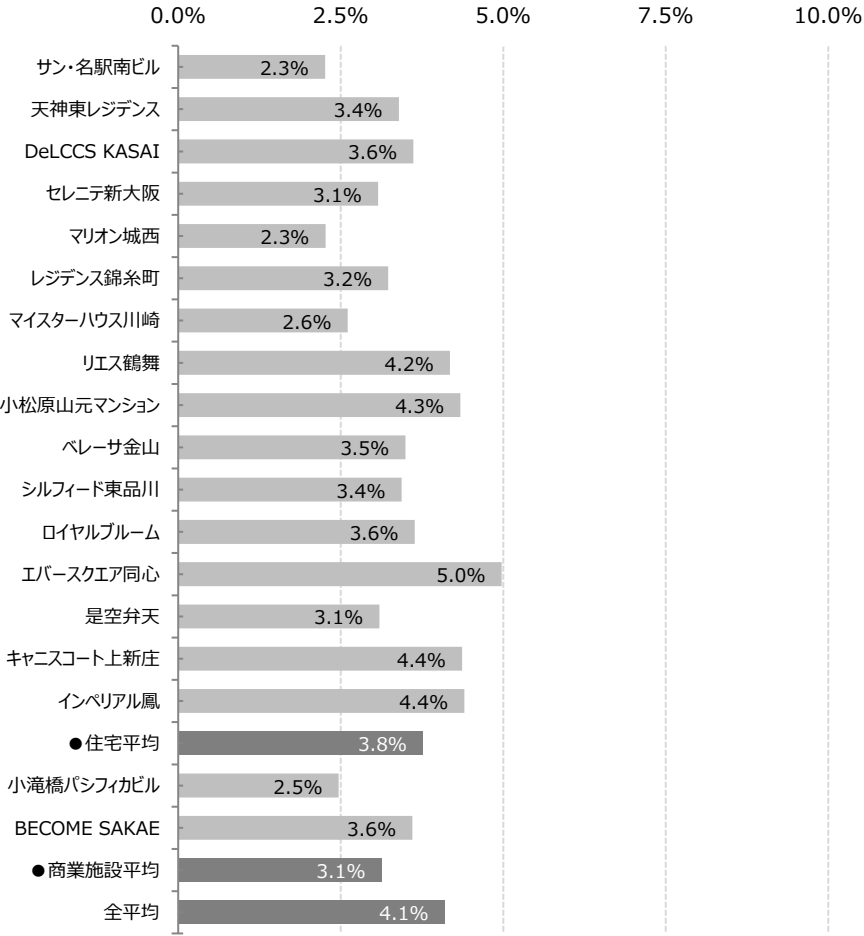
■ NOI利回り (年換算NOI÷第19期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第19期末時点帳簿価格)



物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第19期末時点帳簿価格)

■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第19期末時点帳簿価格)


[illegible]

鑑定評価サマリー

◆用途別鑑定評価額の状況

	第18期末 (2021年6月)			第19期末 (2021年12月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	229,320	38,220	63	227,760	41,238
住宅	36	67,163	8,787	42	73,778	10,027
商業	2	8,270	155	2	8,270	179
合計	103	304,753	47,162	107	309,808	51,444

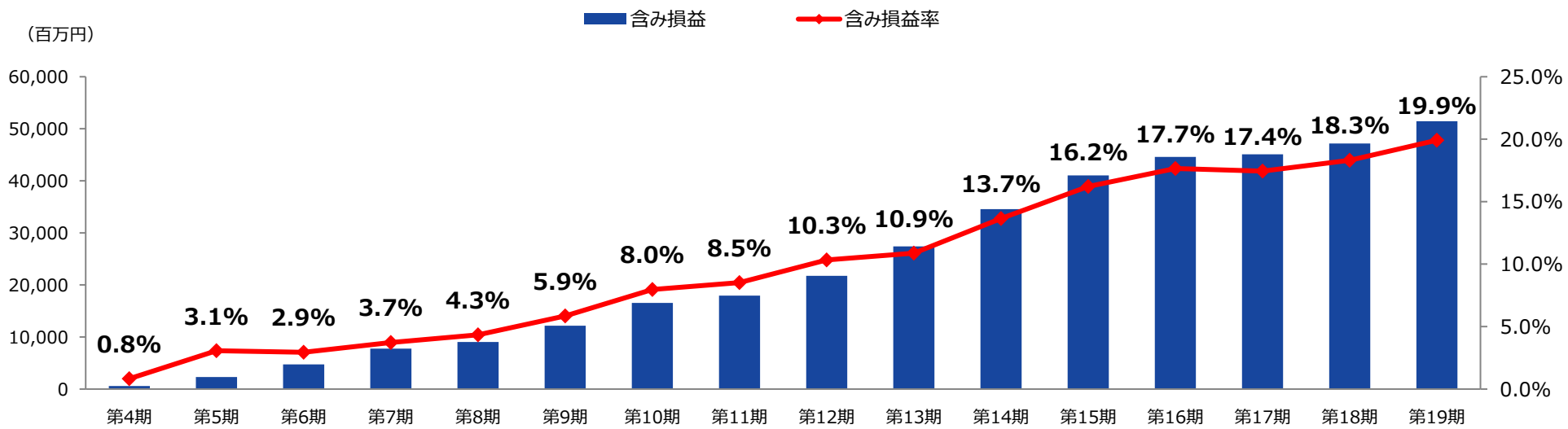
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第18期末		第19期末	
低下	25	物件	61	物件
維持	72	物件	37	物件
上昇	0	物件	1	物件

鑑定評価	第18期末		第19期末	
上昇	55	物件	62	物件
維持	37	物件	32	物件
下落	5	物件	5	物件

※「鑑定CAP」は、直接還元法による還元利回りを指します。

◆含み損益額・率の推移



鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第19期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第18期末 (百万円)	第19期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り				
								第19期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,089	1,160	3,190	3,250	60	3.7%	3.3%	3.9%	5.5%	○		
A-2	日本橋ブラヤビル	2,130	1,962	617	2,530	2,580	50	4.2%	4.0%	4.4%	5.3%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,347	672	1,970	2,020	50	3.7%	3.5%	3.9%	5.4%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,105	2,284	8,130	8,390	260	3.3%	3.1%	3.5%	4.4%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,369	2,220	6,400	6,590	190	3.4%	3.2%	3.6%	4.9%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,705	724	2,390	2,430	40	3.6%	3.4%	3.8%	5.1%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,625	4,174	18,200	18,800	600	3.4%	3.1%	3.6%	4.7%	○		
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,971	1,018	6,820	6,990	170	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,970	659	3,600	3,630	30	3.7%	3.5%	3.9%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,916	713	3,540	3,630	90	3.5%	3.3%	3.7%	4.8%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,132	897	2,960	3,030	70	3.9%	3.7%	4.1%	5.4%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,686	173	3,810	3,860	50	3.4%	3.2%	3.6%	3.9%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,849	620	3,430	3,470	40	3.7%	3.5%	3.9%	4.7%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,338	2,861	10,200	10,200	0	3.6%	3.4%	3.8%	5.1%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,971	348	2,250	2,320	70	3.5%	3.3%	3.7%	4.6%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,879	510	3,300	3,390	90	3.9%	3.7%	4.1%	4.9%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,747	312	2,970	3,060	90	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,215	494	2,620	2,710	90	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,905	224	3,060	3,130	70	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,112	127	2,190	2,240	50	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,640	509	2,100	2,150	50	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%	○		
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,105	274	2,340	2,380	40	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%	○		
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,394	315	2,650	2,710	60	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,278	301	1,580	1,580	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.6%			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,387	62	2,450	2,450	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,259	460	2,660	2,720	60	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%		○	
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,076	433	2,440	2,510	70	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,845	784	6,480	6,630	150	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第19期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第18期末 (百万円)	第19期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り				
								第19期末						
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,752	217	1,930	1,970	40	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,688	381	2,030	2,070	40	4.2%	4.0%	4.5%	6.0%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,347	462	2,810	2,810	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.7%			
A-42	サンワールドビル	1,200	1,264	45	1,310	1,310	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%			
A-44	M K 麹町ビル	1,781	1,992	137	2,170	2,130	▲ 40	3.3%	3.1%	3.5%	4.2%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,313	576	4,890	4,890	0	3.2%	2.9%	3.3%	3.9%			
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,129	420	2,440	2,550	110	3.4%	3.2%	3.6%	4.5%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,474	375	1,800	1,850	50	3.7%	3.5%	3.9%	5.2%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,344	115	1,450	1,460	10	3.6%	3.4%	3.8%	4.2%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,092	327	3,340	3,420	80	4.0%	3.7%	4.1%	4.8%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,792	357	5,000	5,150	150	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%	○		
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,478	701	8,250	8,180	▲ 70	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%		○	
A-52	大宮センタービル	15,585	15,321	6,078	21,300	21,400	100	4.1%	3.9%	4.3%	5.7%		○	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,950	609	3,480	3,560	80	4.1%	3.9%	4.3%	5.4%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,650	1,559	4,120	4,210	90	4.1%	3.9%	4.3%	6.3%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,357	1,512	3,780	3,870	90	4.2%	4.0%	4.4%	6.7%	○		
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,686	1,293	7,670	7,980	310	3.4%	3.2%	3.6%	4.3%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,471	138	1,610	1,610	0	4.9%	4.7%	5.1%	6.3%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	979	80	1,060	1,060	0	4.2%	3.4%	4.3%	4.8%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,207	72	1,260	1,280	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,414	355	2,730	2,770	40	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,424	25	4,420	4,450	30	3.7%	3.4%	3.8%	4.1%	○		
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,502	207	1,710	1,710	0	4.1%	3.5%	4.2%	5.0%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,463	336	1,800	1,800	0	4.3%	4.1%	4.5%	6.3%			
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,185	74	1,290	1,260	▲ 30	4.5%	4.3%	4.7%	5.5%	○		
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,852	47	1,890	1,900	10	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			○
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,634	275	2,820	2,910	90	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
A-68	NRT 神田須田町ビル	1,311	1,363	▲ 13	1,350	1,350	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動産前	1,220	1,234	15	1,230	1,250	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第19期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第18期末 (百万円)	第19期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り				
								第19期末						
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,094	45	1,140	1,140	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%			
A-71	築地フロント	825	837	182	1,020	1,020	0	3.8%	3.5%	3.9%	4.8%			
A-72	八丁堀リバーゲート	835	844	185	1,020	1,030	10	3.7%	3.4%	3.8%	4.7%	○		
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	1,200	1,213	26	1,240	1,240	0	3.6%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,211	38	-	1,250	-	3.7%	3.4%	3.8%	4.0%			
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,054	15	-	1,070	-	3.9%	3.6%	4.0%	4.5%			
	オフィス小計	183,222	186,521	41,238	221,620	227,760	3,820				4.9%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,568	5,631	15,700	16,200	500	3.7%	3.5%	3.9%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,594	305	1,860	1,900	40	4.9%	4.7%	5.1%	6.6%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	966	353	1,320	1,320	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	695	286	961	982	21	4.5%	4.3%	4.7%	6.0%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	650	161	795	812	17	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%	○		
B-07	シエル薬院	640	602	184	774	787	13	4.1%	3.9%	4.3%	5.4%	○		
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,715	464	2,110	2,180	70	3.7%	3.4%	3.9%	4.6%	○		
B-09	スブランディッド難波	3,502	3,189	850	4,040	4,040	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%			
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,604	295	2,860	2,900	40	3.5%	3.3%	3.7%	4.1%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,419	290	1,670	1,710	40	3.9%	3.4%	3.8%	5.3%	○		
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,217	592	5,630	5,810	180	3.6%	3.3%	3.7%	4.2%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,240	49	1,290	1,290	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%			
B-14	メルヴィ洗足	740	749	18	768	768	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,124	95	3,160	3,220	60	3.8%	3.5%	3.9%	4.0%	○		
B-16	ドミール北赤羽	785	800	31	832	832	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%			
B-17	ドミー北赤羽	986	991	58	1,050	1,050	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.6%			
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,344	355	2,640	2,700	60	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,608	181	1,750	1,790	40	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	904	33	929	938	9	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		
B-21	ピアチャーレ文の里	571	565	41	594	607	13	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	750	▲ 15	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第19期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第18期末 (百万円)	第19期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第19期末						
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,610	▲ 108	1,501	1,502	1	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%		○	
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,257	▲ 47	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%			
B-25	ラルテ中津	565	605	▲ 28	577	577	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%			
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,851	▲ 31	1,860	1,820	▲ 40	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%			○
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,219	20	1,240	1,240	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	978	51	1,020	1,030	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%		○	
B-29	天神東レジデンス	913	974	▲ 23	951	951	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%			
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,398	▲ 28	1,350	1,370	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%	○		
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,175	▲ 25	1,150	1,150	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.3%			
B-32	マリオン城西	729	752	▲ 36	720	716	▲ 4	4.4%	4.2%	4.6%	4.5%		○	
B-33	レジデンス錦糸町	700	722	9	732	732	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-34	マイスターハウス川崎	709	730	8	732	739	7	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%	○		
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,120	79	1,200	1,200	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%			
B-36	小松原山元マンション	670	733	▲ 39	694	694	0	5.3%	5.1%	5.5%	6.0%			
B-37	ベレーサ金山	702	752	5	758	758	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%			
B-38	シルフィード東品川	961	987	22	-	1,010	-	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%			
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,130	29	-	1,160	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.5%			
B-40	エバースクエア同心	609	631	▲ 31	-	600	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.4%			
B-41	是空弁天	506	527	▲ 5	-	522	-	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,409	▲ 39	-	1,370	-	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%			
B-43	インペリアル鳳	845	875	▲ 19	-	856	-	4.3%	4.1%	4.5%	4.7%			
	住宅小計	64,592	63,750	10,027	67,163	73,778	1,097				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,366	63	3,430	3,430	0	3.7%	3.5%	3.9%	3.9%			
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,723	116	4,840	4,840	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
	商業施設小計	8,120	8,090	179	8,270	8,270	0				4.0%			
	全体合計	255,935	258,363	51,444	297,053	309,808	4,917				4.9%			

第19期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
オフィス									
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.5%	4,337.15	7	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	22	98.8%	2.9%
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.18	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.5%	13,875.01	19	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	7	86.4%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,594.46	3	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	10	85.8%	3.6%
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	7	100.0%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	1,500.85	8	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年6月	7,396	2.9%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	100.0%	4.5%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	10	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.0%	3,056.56	9	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	7	100.0%	4.1%
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.6%	1,867.95	7	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,813.21	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	7	83.5%	12.7%
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	0.5%	1,401.68	7	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	5	84.2%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.68	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	1993年3月	1,200	0.5%	3,012.86	1	100.0%	12.0%

第19期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-44	M K麹町ビル	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	10	91.7%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	11	89.2%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,719.75	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.87	22	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,214.32	6	100.0%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	16	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.5%	8,944.03	12	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.1%	14,311.77	27	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	26	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	10	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	19	100.0%	4.2%
A-56	ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	10	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.5%	3,633.16	23	97.5%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,631.09	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	4	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.6%	3,716.38	7	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.51	6	92.9%	3.3%
A-68	NRT 神田須田町ビル	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	9	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.5%	921.32	4	85.7%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	17	94.9%	3.5%
A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	687.97	8	100.0%	5.7%
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	7	85.2%	3.0%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年4月	1,195	0.5%	859.38	9	100.0%	3.6%
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1989年1月	1,040	0.4%	1,086.11	4	88.6%	11.4%
	オフィス小計			183,222	71.6%	197,972.95	585	98.6%	

第19期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
住宅									
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.6%	16,913.29	270	96.9%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	40	94.9%	5.4%
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	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スブランドィッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	238	95.2%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	53	98.4%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	東京都新宿区	1994年3月	5,200	2.0%	6,042.28	67	98.7%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	35	95.1%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	834.72	28	100.0%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	56	99.1%	①3.1% ②6.8% (1)
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スブランドィッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	0.9%	4,299.12	152	98.7%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	67	93.9%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	61	96.8%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	43	98.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	27	93.4%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,643.11	126	93.2%	9.6%
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	28	100.0%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	67	96.5%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年4月	1,150	0.4%	2,638.61	52	95.5%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	67	95.7%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	72	93.5%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	29	100.0%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.4%	1,854.02	65	95.3%	6.1%
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年1月	729	0.3%	1,427.90	47	96.5%	5.0%

第19期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	25	96.9%	6.9%
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	32	90.7%	6.3%
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	82	94.4%	①4.5% ②4.4% ⁽¹⁾
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2004年1月	670	0.3%	2,671.99	90	90.3%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2006年9月	702	0.3%	1,254.97	47	96.2%	7.1%
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年6月	961	0.4%	1,174.19	38	88.3%	8.9%
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年3月	1,100	0.4%	1,236.61	35	100.0%	5.0%
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2001年10月	609	0.2%	910.07	39	94.9%	7.7%
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2006年4月	506	0.2%	1,093.21	32	95.2%	14.2%
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年2月	1,359	0.5%	2,804.02	57	100.0%	5.6%
B-43	インベリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	30	100.0%	14.7%
	住宅合計			64,592	25.2%	111,135.46	2,307	97.3%	
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	1.3%	1,383.31	9	90.1%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
	商業施設合計			8,120	3.2%	5,998.97	20	97.7%	
	合計			255,935	100.0%	315,107.38	2,912	98.1%	3.2%

特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P3** 1 各実績値に対する1口当たり分配金の効果額は、各実績値と第19期末時点での発行済投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- P6** 1 「第5回資産入替え」とは、第19期に譲渡した4物件（東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル、エスプリ亀戸）と取得した8物件（リードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、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、キャスコート上新庄、インペリアル鳳）及び第20期に譲渡予定の1物件（サンワールドビル）の一連の取引を指します。以下、同じです。
- P9** 1 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。
- P10** 1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第19期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合、賃料ベースは19期末時点における各テナントの賃料（共益費を含む）の合計値に対する割合を記載しています。以下、同じです。
- P15** 1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスビルの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。
フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P16** 1 「退去率」は、当該期間の退去面積 ÷ 当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積 として計算しています。
2 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- P17** 1 各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。
- P18** 1 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
2 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
3 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料 ÷ マーケット賃料 - 1」として計算しています。以下、同じです。
- P19** 1 P19からP20に記載のバリューストック投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第19期末時点での発行済投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- P21** 1 LTVは以下の方法により算定しています。
総資産ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額
時価ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額)
2 「LTVコントロールレンジ」は、2022年2月17日公表の「2021年12月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。

- P29** 1 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
2 営業収益等には消費税等は含まれていません。
3 記載した指標は以下の方法により算定しています。
・ 期末総資産有利子負債比率(時価ベース)
有利子負債額 ÷ 総資産額(時価ベース)
・ 総資産経常利益率
経常利益 ÷ 平均総資産額 × 100
・ 自己資本当期純利益率
当期純利益 ÷ 平均純資産額 × 100
・ インブライド・キャップレート(NOI利回り)
NOI(翌期予想 + 翌々期予想) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金及び保証金※)
※ 信託預り敷金及び保証金を含む
・ FFO
当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益
・ AFFO
FFO - 資本的支出
・ 1口当たりFFO
(当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数
・ 1口当たりNAV
(純資産額 + 鑑定評価額合計 - 帳簿価格合計) ÷ 発行済投資口の総口数 - 1口当たり分配金
- P35** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P36** 1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI ÷ 取得価格 の式により算出しています。
2 キャップレートに変動があった場合はCRIに、キャップレートに変動がない且つ主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない且つ主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。以下、同じです。
- P42** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。
- P43** 1 B-35 リース鶴舞については2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。

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



Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	47
● 日本リート投資法人の特徴	48
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	49
● 中規模オフィスの特徴	50
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第19期末時点）	51
● ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード	52
● 主な解約予告（オフィス・商業施設）	53
● 独自のリーシングサービス	55
● サステナビリティに関する取組み	56
● スポンサーサポート	60
● 投資主の状況	61
● 投資口価格の推移（上場～第19期末（2021年12月31日））	62

《投資法人のコンセプト》

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

《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人



日本リート投資法人

資産運用会社：



双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：



双日株式会社

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：



CUSHMAN & WAKEFIELD



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

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

《投資基準（1）》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

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

《資産運用会社の概要》

スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

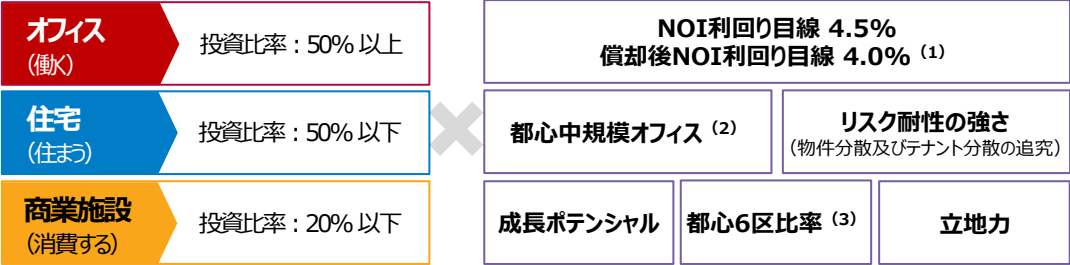
商号	双日リートアドバイザーズ株式会社		
設立年月日	2006年11月2日	資本金	1億5,000万円
登録・免許等	◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号 ◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（4）第86984号 ◆ 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号		

注

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

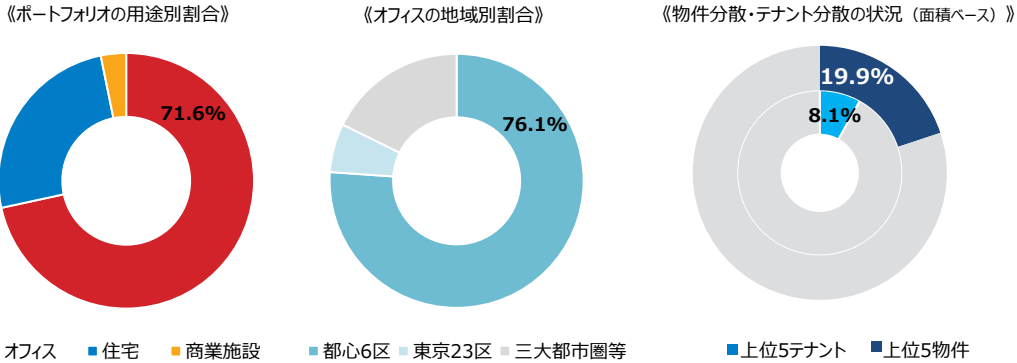
堅持する投資規律

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



需給バランスと分散に着眼した
磐石なポートフォリオの追究

- ◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資
 - ポートフォリオのオフィス比率： 71.6%
 - オフィスの都心6区比率： 76.1%
- ◎ 分散による高いリスク耐性を実現
 - 上位5テナント比率 (4)： 8.1%
 - 上位5物件比率： 19.9%

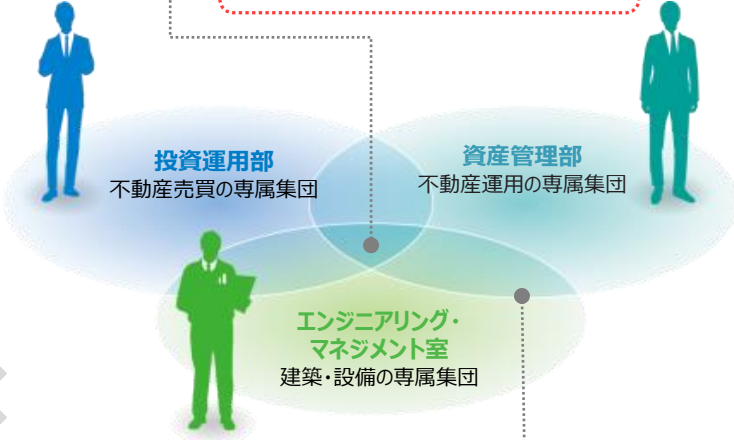


注
1. 「利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。
2. 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
3. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下、同じです。
4. 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第19期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合を記載しています。

ポートフォリオの
強みを活かす運用体制

- ◎ 三位一体マネジメント
 - 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし
中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

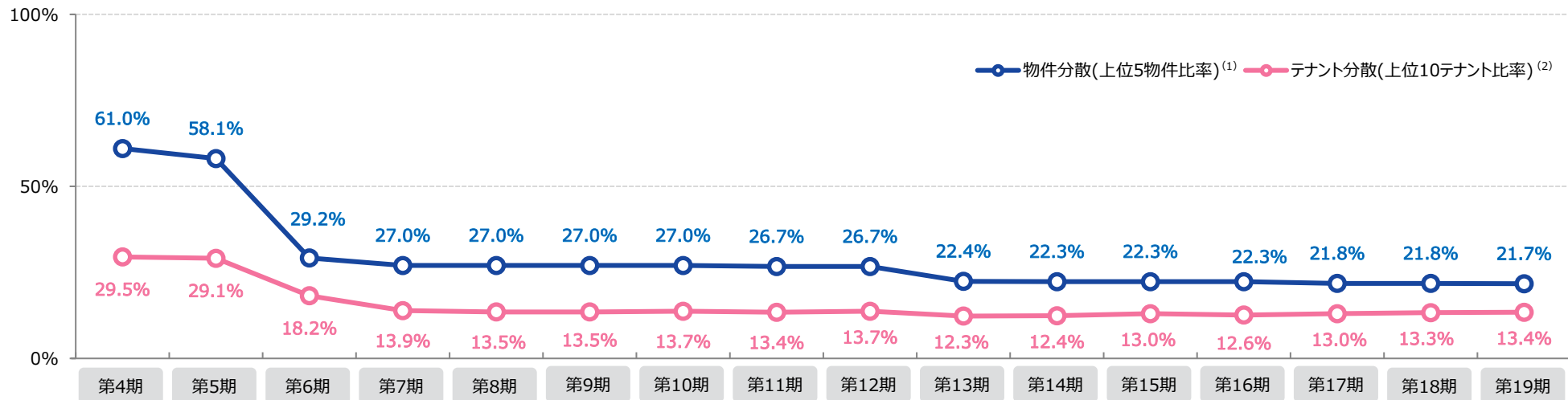
- 投資判断のトリプルチェック
:成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成
- 中長期運用戦略の策定（ティアリングプロジェクト）
:的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す
 - ▶▶ 2017年から2022年までに5回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上
→本資料 P14/52ご参照



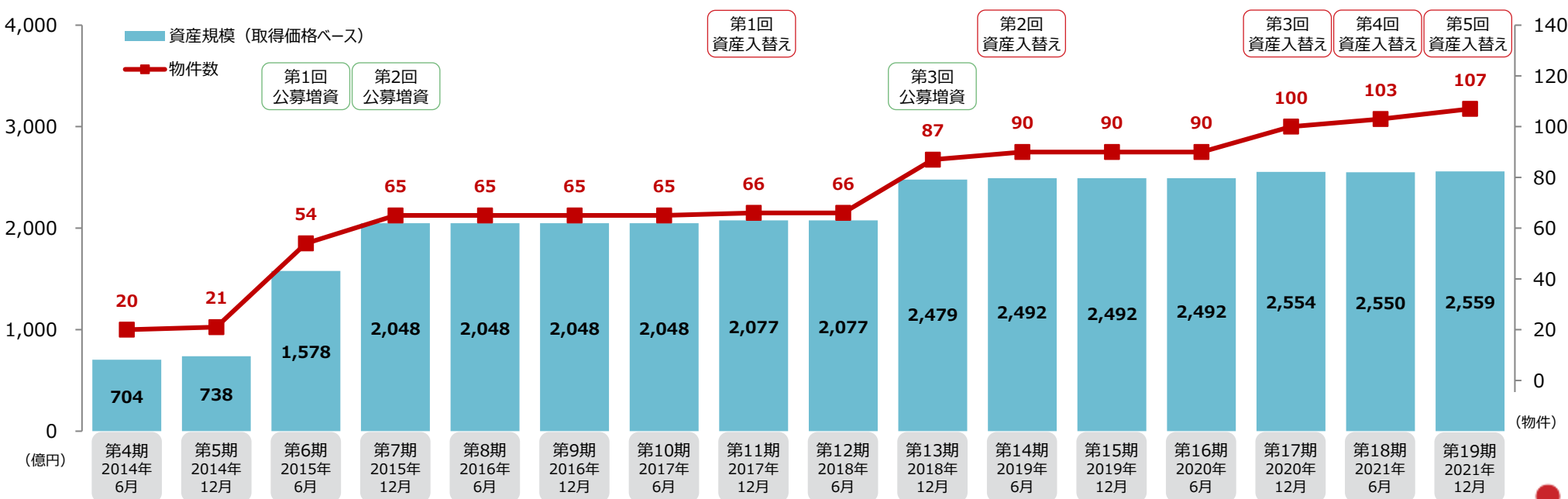
- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施
:確実な内部成長の実現を目指す
 - ▶▶ 13期累計で約3.9億円（年間）のバリューアップ実績
→本資料 P19/20ご参照

ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

《物件分散・テナント分散の推移》



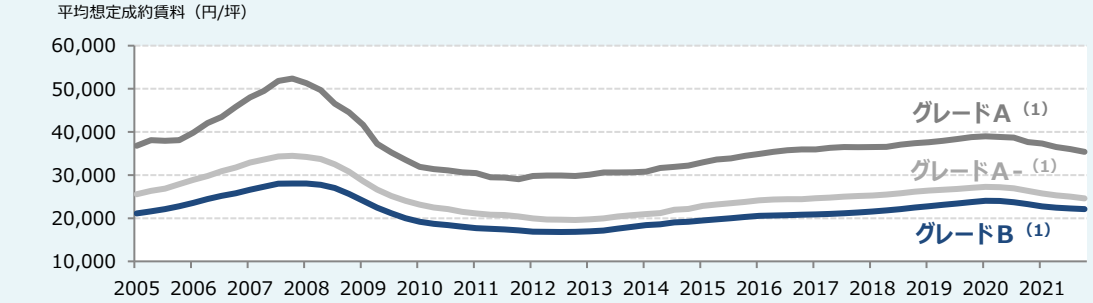
《資産規模の推移》



注
1. 取得価格に基づき算出しています。
2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

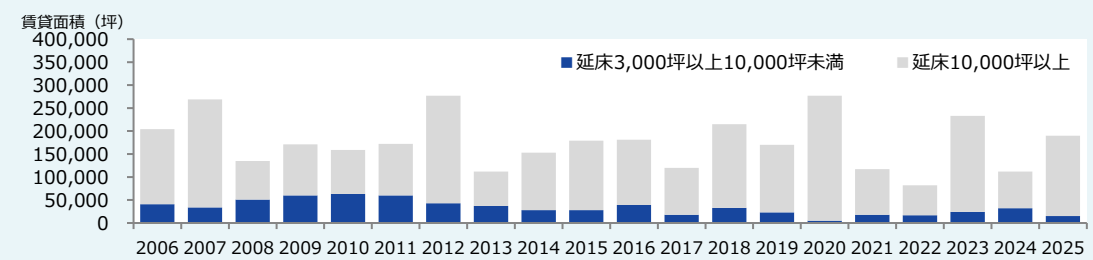
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

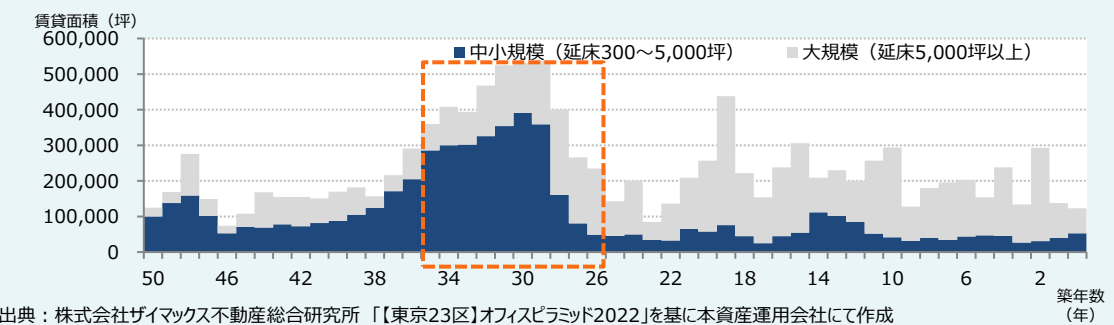
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「【東京23区】オフィス新規供給量2022」を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「【東京23区】オフィスピラミッド2022」を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
＝大規模オフィス



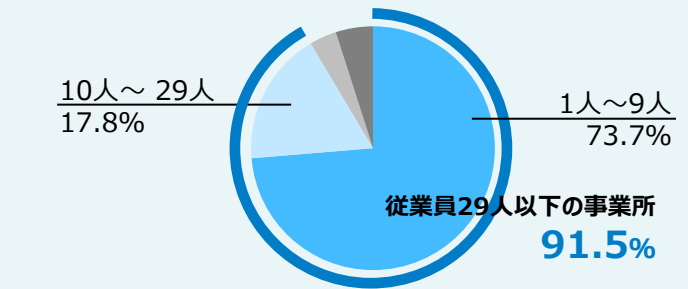
Bクラスオフィス
＝中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
＝ Bクラスオフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要（リーシングターゲット）

《東京23区従業者規模別事業所の割合》

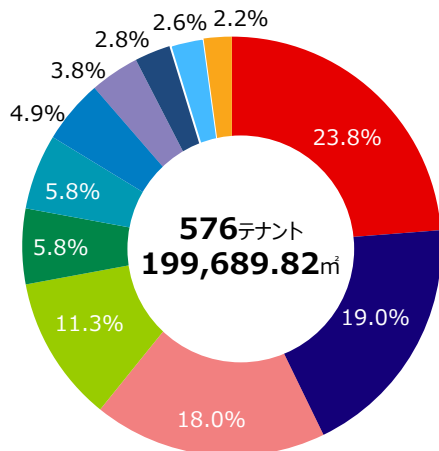


出典：総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

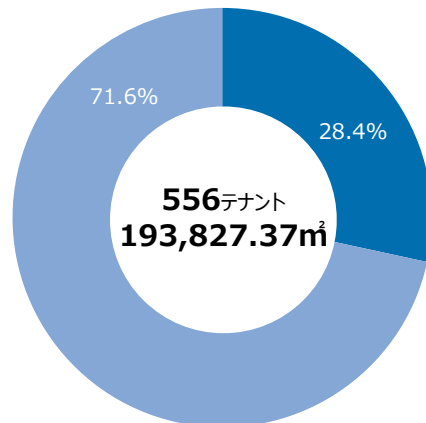
- 1. 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

テナント割合（賃貸面積ベース）（第19期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	47,474.45	114	23.8%
2 製造業	37,991.37	100	19.0%
3 サービス業(他に分類されないもの)	35,954.94	127	18.0%
4 卸売・小売業	22,525.84	72	11.3%
5 金融・保険業	11,610.08	22	5.8%
6 不動産業	11,603.76	28	5.8%
7 建設業	9,818.91	32	4.9%
8 教育、学習支援業	7,597.36	22	3.8%
9 医療、福祉	5,646.52	21	2.8%
10 運輸業	5,154.37	12	2.6%
11 その他	4,312.22	26	2.2%

種別	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	55,039.48	106	28.4%
2 その他	138,787.89	450	71.6%

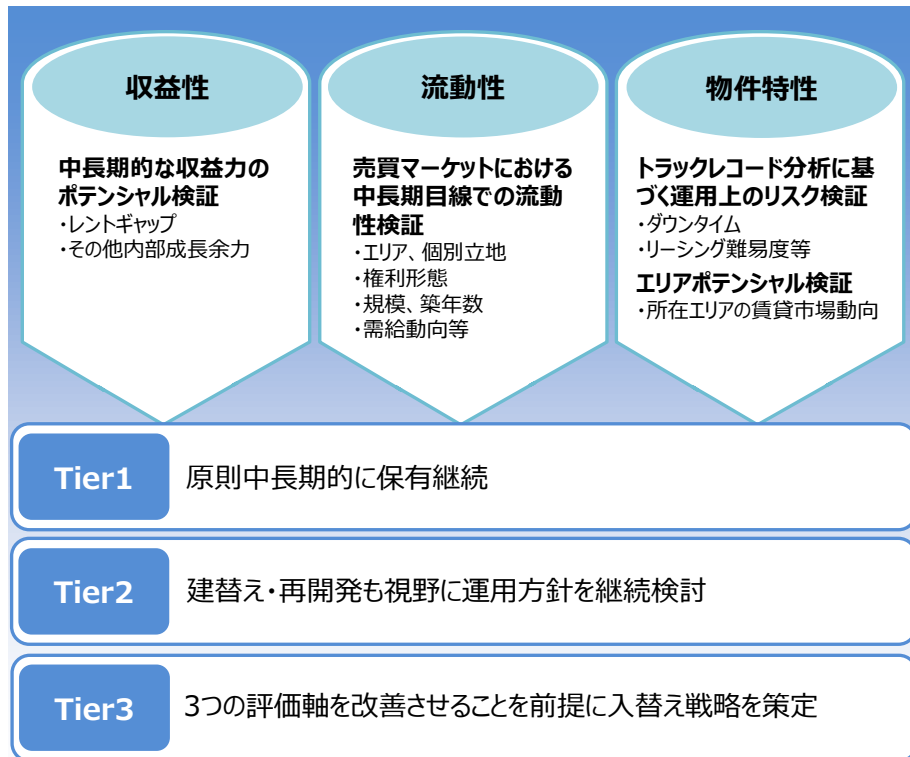
注

1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）の入居中のエンドテナントを対象に集計しています。
2. 用途「オフィス」物件の事務所区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード

《ティアリングプロジェクトの概要》

1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier 1からTier 3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

《資産入替え実績（予定含む）》

第1回資産入替え

第11期（2017年12月期）実施

（譲渡）2物件 100億円 ⇔ （取得）3物件 115億円
売却益 7.8億円
簿価の圧縮 4.0億円

第2回資産入替え

第14期（2019年6月期）実施

（譲渡）2物件 72億円 ⇔ （取得）5物件 77億円
売却益 4.9億円

第3回資産入替え

第17期（2020年12月期）実施

（譲渡）3物件 93億円 ⇔ （取得）13物件 137億円
売却益 13.1億円

第4回資産入替え

第18期（2021年6月期）実施

（譲渡）3物件 67億円 ⇔ （取得）6物件 50億円
売却益 11.7億円

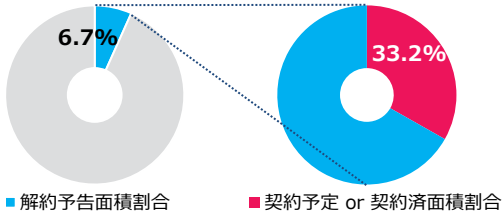
第5回資産入替え

第19期（2021年12月期）以降実施

（譲渡）5物件 100億円（予定） ⇔ （取得）8物件 76億円
売却益 17.3億円

主な解約予告（オフィス・商業施設）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		203,971.92㎡（61,701坪）	
②：解約予告面積	13,697㎡（4,143坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	4,552㎡（1,377坪）
解約予告面積割合	6.7%	契約予定 or 契約済面積割合	33.2%

物件名称	第19期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾	
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア（67坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2022年2月末）
神田オーシャンビル	100.0%	2区画（29坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2022年3月末）
FORECAST亀戸	92.9%	1区画（66坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年3月末）
広尾リープレックス・ビズ	100.0%	1フロア（61坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年4月末）
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	2フロア（182坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2022年4月末）
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画（62坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2022年4月末）
ホームットホライゾンビル	100.0%	1フロア（248坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年4月末）
ザ・スクエア	94.9%	1区画（23坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年5月末）
BECOME SAKAE	100.0%	1フロア（159坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年5月末）
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア（92坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2022年6月末）
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画（135坪） 1区画（118坪）	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	96.8%	（2022年4月末）
NORE名駅	100.0%	1区画（68坪）	解約予定	リーシング活動中	94.7%	（2022年3月末）
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	1区画（75坪） 1区画（73坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	93.0%	（2022年8月末）
MK麹町ビル	91.7%	1フロア（43坪）	空室	リーシング活動中	91.7%	（2022年1月末）
大宮センタービル	100.0%	3区画（386坪）	解約予定	リーシング活動中	91.1%	（2022年6月末）

注
1. 想定稼働率は、2022年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

主な解約予告（オフィス・商業施設）

物件名称	第19期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾	
小滝橋パシフィカビル	90.1%	1フロア（41坪）	空室	リーシング活動中	90.1%	（2022年1月末）
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画（99坪）	空室	リーシング活動中	89.2%	（2022年1月末）
リードシー飯田橋ビル	100.0%	1フロア（27坪） 1フロア（27坪）	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	88.7%	（2022年4月末）
リードシー御殿山ビル	88.6%	1フロア（37坪）	空室	リーシング活動中	88.6%	（2022年1月末）
三宮ファーストビル	97.5%	1区画（27坪） 4区画（109坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	87.6%	（2022年8月末）
FORECAST人形町PLACE	100.0%	1フロア（72坪）	解約予定	リーシング活動中	87.1%	（2022年3月末）
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア（123坪） 1フロア（123坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	86.4%	（2022年5月末）
リードシー目黒不動産前	85.7%	1フロア（39坪） 1フロア（39坪）	空室 解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	85.8%	（2022年3月末）
FORECAST品川	84.2%	1フロア（108坪）	空室	リーシング活動中	84.2%	（2022年1月末）
FORECAST高田馬場	100.0%	1フロア（277坪）	解約予定	リーシング活動中	83.8%	（2022年8月末）
FORECAST新常盤橋	100.0%	2フロア（90坪）	解約予定	リーシング活動中	83.6%	（2022年8月末）
西新宿三晃ビル	83.5%	1区画（123坪）	空室	リーシング活動中	83.5%	（2022年1月末）
TK五反田ビル	100.0%	2フロア（203坪）	解約予定	リーシング活動中	81.9%	（2022年7月末）
グリーンオーク高輪台	85.8%	1フロア（58坪） 1フロア（112坪）	解約予定 空室	リーシング活動中	78.5%	（2022年3月末）
五反田さくらビル	100.0%	2フロア（97坪）	解約予定	リーシング活動中	78.5%	（2022年4月末）
FORECAST三田	100.0%	1フロア（116坪）	解約予定	リーシング活動中	78.4%	（2022年5月末）
ANTEX24ビル	100.0%	2フロア（181坪）	解約予定	リーシング活動中	73.5%	（2022年4月末）
八丁堀リバーゲート	85.2%	2フロア（72坪） 1フロア（38坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	51.9%	（2022年2月末）

注
1. 想定稼働率は、2022年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

独自のリーシングサービス

本投資法人のメインテナントである中小企業やベンチャー企業の入居を積極的に支援すべく、様々なリーシングサービスを活用しています。

	セレクトオフィス	移得-ittoku-	敷得-shikittoku-	敷金つなげ得？
概要	テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス 	テナントのオフィス移転費用について大幅削減を可能とする株式会社日商保（日商保）との共同開発サービス 	当初賃貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス 	賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス 
サービスの特徴	・自由なレイアウト ・VR内覧 ・省コスト	・敷金 1ヶ月分に減額 ・保証委託料不要 ・原状回復費不要 ・連帯保証人不要	・敷金の半分以上を返還 ・保証委託料不要 ・連帯保証人不要	・預託敷金の猶予 ・保証委託料不要
テナントニーズ	・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい ・初期費用を抑え、投資資金を確保したい	・敷金等の初期費用を抑えたい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい	・敷金を有効活用したい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい	・二重敷金を回避したい ・移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい ・手許資金を有効活用したい
本投資法人のメリット	・物件収益力の向上 ・リーシング活動の促進 ・テナント満足度向上	・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化	・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化	・空室期間やFRの減少 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化

サステナビリティに関する取組み（環境）

《GRESB評価への参加》



<GRESBリアルエステイト評価>

本投資法人は2021年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を5年連続で取得しました。総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。

《21世紀金融行動原則への署名》



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

《SMBC環境配慮評価融資》の取得



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

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

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

《国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2009年4月に「国連グローバル・コンパクト（UNGC、United Nations Global Compact）」に賛同しました。

双日株式会社は、UNGC参加企業で構成するグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンの分科会に参加しており、分科会で得られた知見を双日グループにおける活動にも反映させるべく取り組んでいます。

《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2018年8月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の最終提言への賛同を表明し、幅広いステークホルダーとの協働、積極的な情報開示と透明性向上に努めています。

●環境認証取得の状況

DBJ Green Building認証 (2件・6.91%)  DBJ Green Building	CASBEE 不動産評価 (1件・1.33%) 	BELS評価 ZEB Ready 2件 (21件・28.27%) 	中小低炭素モデルビル (3件・2.48%) 
--	--	---	--

合計 24件 35.43%（延床面積ベース）
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

サステナビリティに関する取組み（環境）

《サステナビリティ目標》

（1）エネルギー消費原単位の削減目標設定

- ・ポートフォリオ全体および個別物件において、省エネ法に則り、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

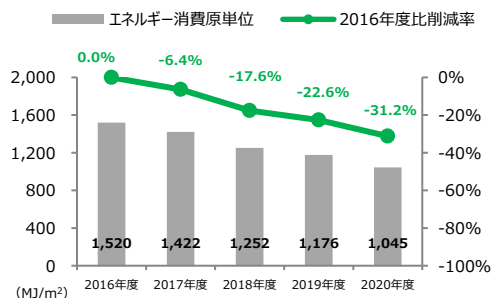
（2）目標管理

- ・サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行う。

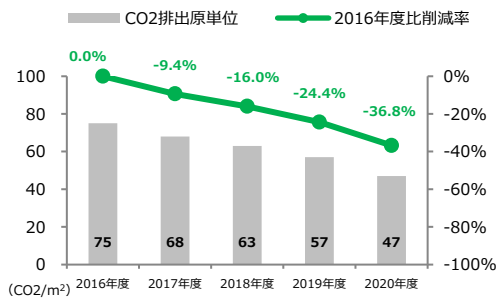
《環境データの測定》

- ・本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。
- ・CO2排出量の削減目標として、2030年までに原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでいます。

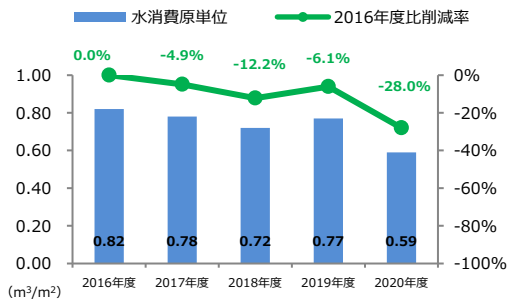
【エネルギー消費原単位の推移】



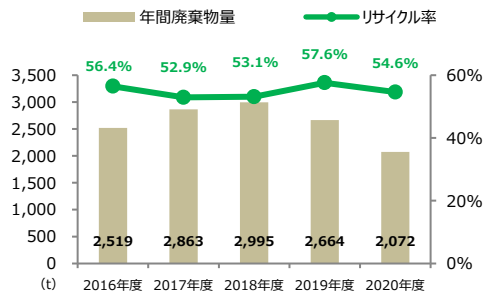
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



《ZEB化の促進》

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

西新宿三晃ビル及びラ・ペリテ AKASAKAは「ZEB Ready※」及び「BELS★5」の認証を取得しました。

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

【「ZEB Ready」「BELS★5」認証取得物件】



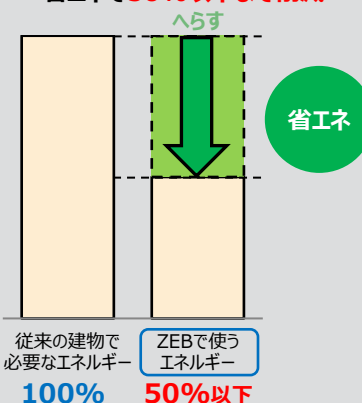
西新宿三晃ビル



ラ・ペリテ AKASAKA

ZEB Ready（ゼブレディ）

省エネで50%以下まで削減



《計画的な補助金の有効活用》

- ・投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・採択基準の変更や競争激化に鑑み、最大限、積極的に申請

《東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得》

- ・東京都は「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」においてA1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを中小低炭素モデルビルとして公表しております。
- ・イトーピア岩本町ANNEXビルでは、空調設備を全て高効率パッケージ空調機に更新したほか、照明設備をLED照明、人感センサー付照明を導入する取組み等により、新たに適合取得しました。
- ・Shinto GINZA EASTでは、空調設備を全て高効率パッケージ空調機に更新したほか、照明設備をLED誘導灯に更新する取組み等により、新たに適合取得しました。

【東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得物件】



イトーピア岩本町 ANNEXビル



Shinto GINZA EAST



FORECAST 茅場町ビル

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え》

- 再生可能エネルギー由来電力の使用開始により、3物件における使用電力由来のCO2排出量を実質ゼロにしております。
- 水力発電を利用した電気配給を行っているラ・ベリテ AKASAKAでは、使用する電力のうち年間194,809kWh（100.0%）を水力発電による再生可能エネルギーで賄っており、水力発電によるCO2削減効果は、年間89.63トンを見込んでいます。

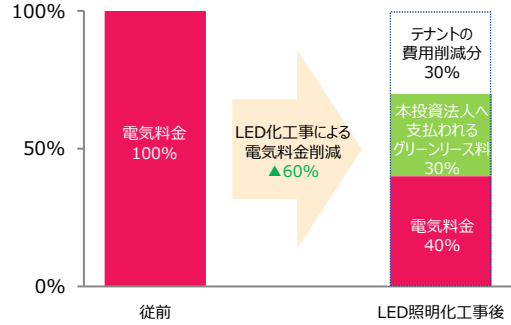
[「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え物件]



《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

- 国の補助金制度を利用し、LED照明の導入や、省エネタイプの空調機へ更新することで、エネルギー削減に努めています。
- 同時に、テナントとグリーンリース契約を締結することにより、専有部の省エネの一定額を本投資法人の収入とすることができます。

グリーンリース契約の仕組み（例）



[グリーンリース契約 取組物件]

- ラ・ベリテ AKASAKA
- イトーピア岩本町一丁目ビル
- FORECAST 五反田WEST
- ビジョンビル
- FORECAST 高田馬場
- 藤和東五反田ビル
- イトーピア清洲橋通ビル

《テナント満足度の向上》

毎年1回実施するテナント満足度調査等から物件の課題を洗い出し、改善することで、テナント満足度の向上に努めています。

<デジタルサイネージの設置>

- オフィス36物件、住宅1物件の1階エレベータホール等にデジタルサイネージを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



FORECAST 人形町の例

<宅配ボックスの設置>

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



シエル薬院の例

《働きやすい職場環境》

本資産運用会社では、従業員が安心安全に働ける環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理、安全衛生面等での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

■各種取組み

- スーパーフレックス制度の導入
- 出産・育児休暇制度
- 研修支援
- 資格取得支援
- 従業員満足度調査の実施
- オフィスBGMの導入
- テレワークの導入

等



■資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	26名
不動産証券化マスター	9名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
証券アナリスト	2名

2021年12月末時点（重複を含む）

サステナビリティに関する取組み（ガバナンス）

《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系	
● 運用報酬1及び運用報酬2	算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 × 年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 ⁽¹⁾ × 2.5% (上限料率)
● 取得報酬及び処分報酬	算定方法
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※ 利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※ 利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)
スポンサーによるセიმボート出資	
メインスポンサーの双日	本投資法人の投資口15,500口を保有
資産運用会社役員及び従業員によるセიმボート	
役員DPU報酬	DPU連動報酬を導入
従業員運用報酬2連動 インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動したインセンティブ賞与を導入
従業員持投資口会制度	名称： 双日リートアドバイザーズ株式会社 従業員持投資口会 入会資格： 本資産運用会社の従業員 (使用人兼務役員を除く) 制度導入時期： 2019年6月

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》



《お客様本位の業務運営に向けた取組について》

本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。
 本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。
 詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

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

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



外部成長戦略

スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した
第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大

内部成長戦略

メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用



双日リートアドバイザーズ株式会社

- ◆ スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（相対取引）を中心とした物件取得の経験を培った人材の登用による、本資産運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

- ◆ 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く、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
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築



スポンサー各社の サポート体制の活用



双日株式会社



- ◆ スポンサー各社のネットワークの活用
 - 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与（スポンサー各社から）
 - 取引先が保有している適格不動産等⁽¹⁾ 売却情報の提供（双日から）
- ◆ スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用
 - 将来における取得を目的とした、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用により、取得機会の逸失を回避及び成長機会を最大化

- ◆ 双日の子会社を活用したPM及びBM
 - 適切な選定プロセスを前提に、主として双日ライフワン株式会社に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託
 - 計画的修繕の実施に際して、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供
 - オフィスにおける大規模移転、集約プロジェクトについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善案を提供

主なサポート 内容

◆ 人材提供

- 人材確保への協力（スポンサー各社から）
- 役職員に対する研修の提供（双日及びアジリティから）

◆ 商標

- 「FORECAST」商標の無償使用許諾（双日から）

◆ 不動産・市場動向調査

- 適格不動産等⁽¹⁾ 又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

注

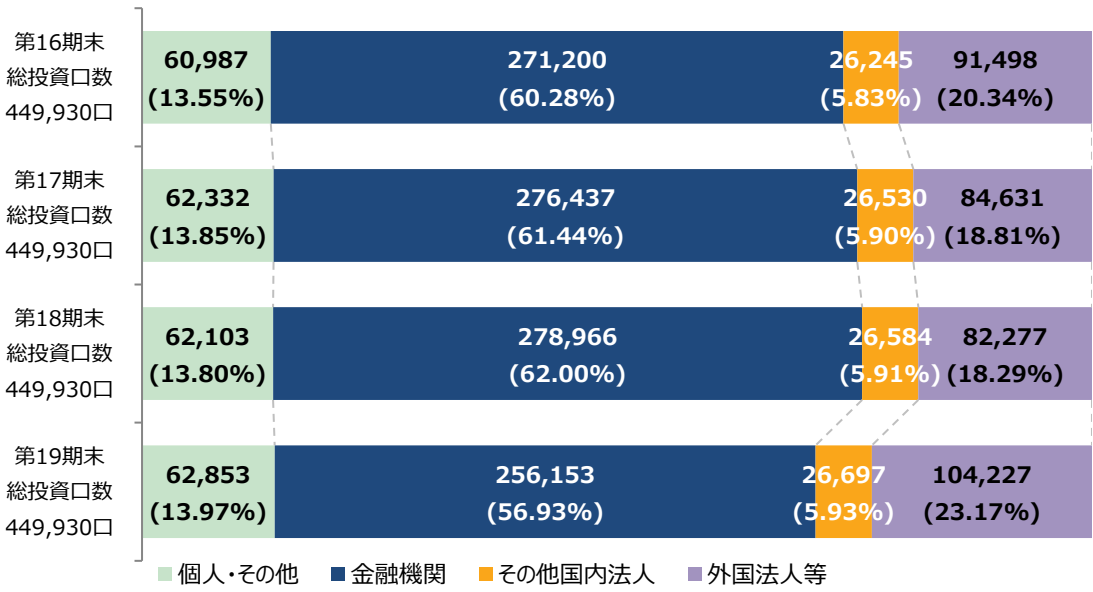
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

《所有者属性別の投資主数の割合》

第19期末（2021年12月期）			
	投資主数	割合	投資口数
個人・その他	12,813	95.51%	62,853
金融機関	110	0.82%	256,153
その他国内法人	259	1.93%	26,697
外国法人等	233	1.74%	104,227
合計	13,415	100.00%	449,930

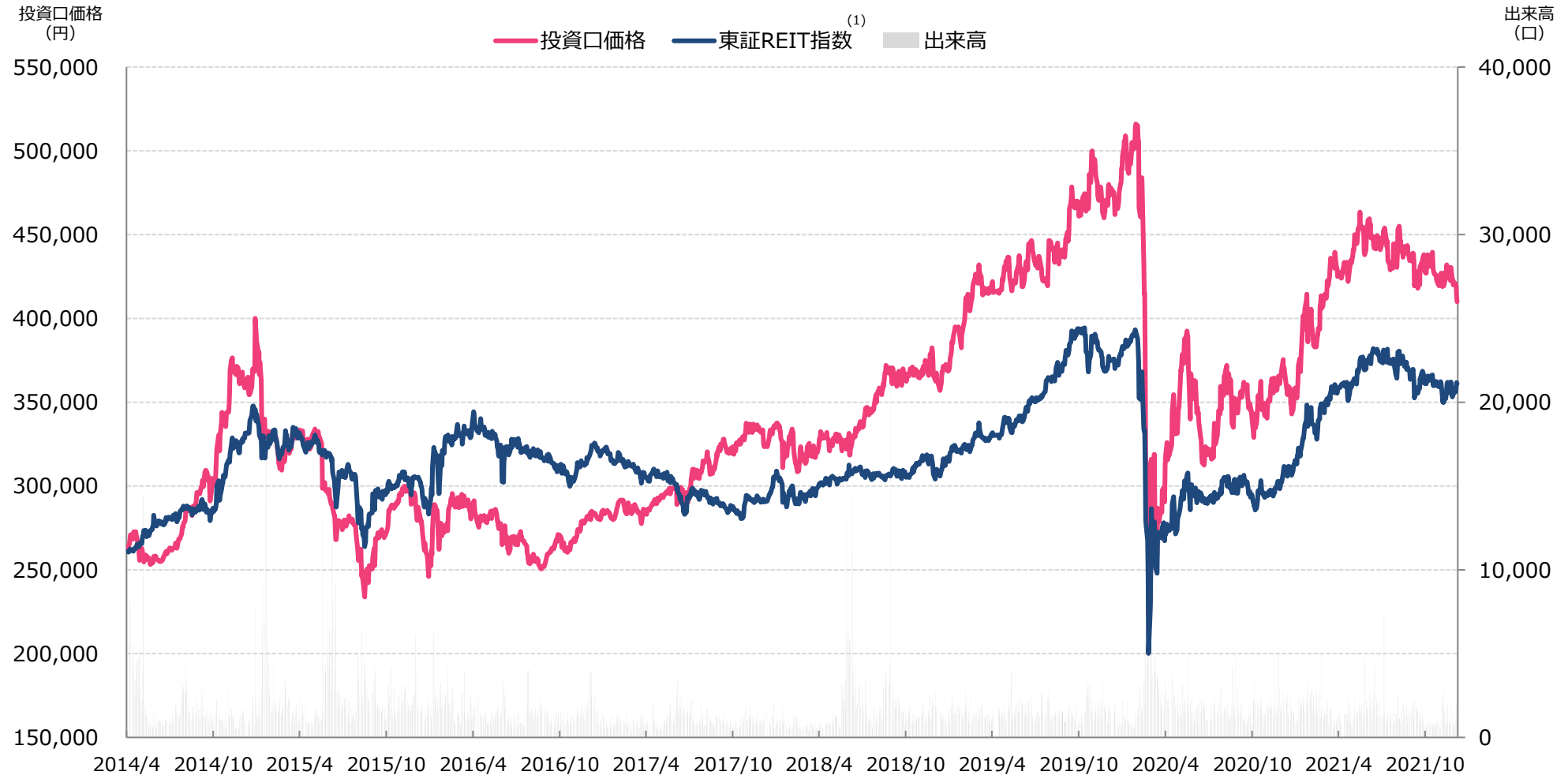
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第19期末（2021年12月期）			
	名称	投資口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	91,813	20.41%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	74,557	16.57%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	18,972	4.22%
4	双日株式会社	15,500	3.44%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	14,253	3.17%
6	BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	7,327	1.63%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,159	1.59%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,903	1.31%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,715	1.27%
10	日本証券金融株式会社	5,163	1.15%
合計		246,362	54.76%

投資口価格の推移(上場～第19期末(2021年12月31日))



注
1. 東証REIT指数は2014年4月24日時点の本投資法人投資口価格(261,100円)を基準として指数化しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<https://www.sojitz-sra.com/>