

## 2019年12月期 決算短信（REIT）

2020年2月19日

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

有価証券報告書提出予定日 2020年3月27日                      分配金支払開始予定日 2020年3月23日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年12月期の運用、資産の状況 (2019年7月1日～2019年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	8,634	△3.9	4,642	△6.3	4,000	△7.5	4,000	△7.5
2019年 6月期	8,982	6.2	4,955	6.8	4,326	12.7	4,326	12.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年12月期	8,890	3.1	1.5	46.3
2019年 6月期	9,615	3.3	1.6	48.2

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年12月期	8,892	4,000	-	-	100.0	3.1
2019年 6月期	9,617	4,326	-	-	100.0	3.3

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年12月期	270,279	130,536	48.3	290,126
2019年 6月期	270,269	130,863	48.4	290,853

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	4,509	△460	△4,319	15,066
2019年 6月期	13,019	△9,474	△3,153	15,336

2. 2020年6月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年6月期	8,680	0.5	4,682	0.9	4,051	1.3	4,050	1.3	9,002	-
2020年12月期	8,779	1.1	4,725	0.9	4,096	1.1	4,095	1.1	9,102	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
 (2020年6月期) 9,002円 (2020年12月期) 9,102円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2019年12月期	449,930 口	2019年6月期	449,930 口
2019年12月期	0 口	2019年6月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

## ○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	51

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A 投資法人の主な推移

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

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（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。

##### B 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しています。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、設備投資も穏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リスクは引き続き大きく、また日本経済では消費税率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1.55%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。

## C 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

## D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益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。

## ② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

## A 基本方針

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

## B 外部成長戦略

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

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

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

## C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日株式会社の子会社である双日総合管理株式会社に対して、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。

## D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.9%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

- ③ 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。



## ④ 運用状況の見通し

2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

## 2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）

営業収益	8,680百万円
営業利益	4,682百万円
経常利益	4,051百万円
当期純利益	4,050百万円
1口当たり分配金	9,002円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）

営業収益	8,779百万円
営業利益	4,725百万円
経常利益	4,096百万円
当期純利益	4,095百万円
1口当たり分配金	9,102円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の  
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2020年6月期（第16期）（2020年1月1日～2020年6月30日）（182日）</li> <li>・ 2020年12月期（第17期）（2020年7月1日～2020年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計90物件）から、2020年12月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）がないことを前提としています。</li> <li>・ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2020年6月期は8,674百万円、2020年12月期は8,774百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>・ 受取配当金については、2020年6月期は6百万円、2020年12月期は4百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2020年6月期は2,165百万円、2020年12月期は2,209百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年6月期は994百万円、2020年12月期は1,018百万円を想定しています。</li> <li>・ 固定資産税及び都市計画税については、2020年6月期は602百万円、2020年12月期は602百万円を想定しています。</li> <li>・ 修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・ 資産運用報酬については、2020年6月期は636百万円を、2020年12月期は641百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2020年6月期に631百万円、2020年12月期に629百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は126,870百万円となっています。</li> <li>・2020年12月期末までに返済期限が到来する借入金(20,500百万円)については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。</li> <li>・2020年6月期末時点及び2020年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、47.0%程度、47.0%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2020年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> <li>・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2019年9月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
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
固定資産		
有形固定資産		
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
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,658,938	16,658,938
その他	5,626	5,417
無形固定資産合計	17,916,226	17,916,017
投資その他の資産		
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
繰延資産		
投資法人債発行費	46,641	43,902
繰延資産合計	46,641	43,902
資産合計	270,269,012	270,279,062

(単位：千円)

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
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
固定負債		
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
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(△)	4,348,100	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
負債純資産合計	270,269,012	270,279,062

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 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
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,798,437	※1 7,919,159
その他貸貸事業収入	※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>		
貸貸事業費用	※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
営業利益	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
経常利益	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	-
税引前当期純利益	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
当期純利益	4,326,257	4,000,062
前期繰越利益	21,842	21,123
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,348,100	4,021,186

## (3) 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)

(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



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	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
	(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	4,326,976,810	4,000,777,560
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,617)	(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>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	700,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△700,000
長期借入れによる収入	9,970,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	△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

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          信託建物・建物 2～64年          信託構築物 2～45年          信託機械及び装置 10年          信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準          債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては21,341千円、当期においては3,975千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法          繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象          ヘッジ手段 金利スワップ取引          ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針          本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法          ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託建物	262,462	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)

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託土地	416,596	416,596

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

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
	50,000	50,000

## 4. コミットメントライン契約

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

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
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〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,483,174		6,618,224	
共益費	1,056,802		1,048,049	
駐車場収入	258,459	7,798,437	252,886	7,919,159
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	536,604		572,878	
その他賃貸収入	153,025	689,629	136,325	709,203
不動産賃貸事業収益合計		8,488,066		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		573,182	
水道光熱費	504,550		517,052	
損害保険料	8,382		9,267	
修繕費	242,616		196,498	
租税公課	592,055		588,553	
減価償却費	947,836		965,269	
固定資産除却損	79		3,317	
信託報酬	30,958		31,450	
その他賃貸事業費用	266,418		281,271	
不動産賃貸事業費用合計		3,168,309		3,165,862
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,319,757		5,462,500

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(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

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。

## ※3. 補助金収入の内容

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

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。

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。

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。（単位：千円）

	前期		当期	
	自 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
信託建物		64,438		-

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 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
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期		当期	
	自 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
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
現金及び現金同等物		15,336,752		15,066,195

## 〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期		当期	
	(2019年 6月30日)		(2019年12月31日)	
1年内		706,427		672,877
1年超		1,953,748		1,786,874
合計		2,660,176		2,459,752

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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



## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—	—	—

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) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,512,601	12,601
(5) 投資法人債	4,500,000	4,466,850	△33,150
(6) 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
(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も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も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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：72,129千円 当期：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 前期：8,908,858千円 当期：9,243,045千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：102,041千円 当期：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(2019年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	9,009,860	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,326,892	—	—	—	—	—
合計	15,336,752	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2019年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	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(2019年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
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

借入金及び投資法人債の決算日(2019年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
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

〔有価証券に関する注記〕

前期(2019年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額102,041千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2019年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額174,664千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年6月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	111,170,000	100,170,000	(注)	—
	合計		111,170,000	100,170,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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。

当期（2019年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	111,870,000	100,870,000	(注)	—
	合計		111,870,000	100,870,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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。

## 〔退職給付に関する注記〕

前期（2019年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	0	0
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	0	0
繰延税金資産の純額	0	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

	前期 (2019年 6月30日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51%	△31.51%
住民税均等割	0.01%	0.02%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 関連当事者との取引

## (1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

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。

## (2) 関連会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

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。

## (3) 兄弟会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

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。

## (4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	774,838	未払 費用	168,941

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

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

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	644,205	未払 費用	183,312

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

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

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

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。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 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
貸借対照表計上額		
期首残高	251,954,190	253,043,479
期中増減額	1,089,289	84,018
期末残高	253,043,479	253,127,498
期末時価	287,593,000	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）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「FORECAST亀戸」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）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注5）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## 〔セグメント情報〕

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

## 〔関連情報〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

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

## 2. 地域毎の情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 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口当たり純資産額	290,853円	290,126円
1口当たり当期純利益	9,615円	8,890円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 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〕

該当事項はありません。



## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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口当たり発行価額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口当たり発行価額272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2019年6月30日)		当期 (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			270,269	100.0	270,279	100.0

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

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

(注3) 「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、前期は、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、当期は、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。

## ② 投資資産

## (イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2019年12月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース14 匿名組合出資持分	—	49	49	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース15 劣後匿名組合出資持分	—	53	53	0.0	(注5)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	—	71	71	0.0	(注6)
合計		—	174	174	0.1	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

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

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

(注5) 運用資産は、「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6) 運用資産は、「リードシー御殿山」、「リードシー飯田橋」、「シルフィード東品川」、「ロイヤルブルーム」、「エバースクエア同中心」、「是空弁天」、「キャニスコート上新庄」及び「インペリアル鳳」の各不動産信託受益権です。

## (ロ) 投資不動産物件

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

## (ハ) その他投資資産の主要なもの

## a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2019年12月31日現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.0
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,003.60	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,056.56	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,808.65	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,276.36	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.0
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.7
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,761.60	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.7
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,633.16	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,620.54	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,716.38	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル (注5)	オフィス	東京都品川区	1,501.86	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	2,010.81	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸 (注6)	オフィス	東京都江東区	3,091.52	2,580	1.0
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋 (注7)	住宅	東京都新宿区	6,055.81	5,200	2.1

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	838.54	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー (注8)	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	2,643.10	1,180	0.5
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.3
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	0.8
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋	4,615.66	4,770	1.9
	合計			310,766.26	249,243	100.0

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

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

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

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

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

(注6) 本投資法人は、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7) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注8) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

## b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	163
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	104
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	381
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	276
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	113
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	18	1,117
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	390
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	185
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	188
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	160
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	221
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	3	163
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	420
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	8	113
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	184
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	159
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	157
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	113
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	109
A-27	FORECAST新常盤橋	1,808.65	1,808.65	100.0	10	108
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	145
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	126
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	149
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	132
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	310
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	208
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	71
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	163
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	6	100
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	8	121

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	168
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	24	132
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,761.60	100.0	9	111
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	219
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	7	116
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	94
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	73
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,882.61	100.0	15	168
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	457
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	986
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	211
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	173
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	20	188
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	10	390
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,633.16	100.0	24	114
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	5	66
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,620.54	1,620.54	100.0	8	69
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	3	129
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	8	199
A-62	五反田さくらビル	1,501.86	1,501.86	100.0	9	96
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	2,010.81	100.0	11	79
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	111
A-65	ダイヤビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	79
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.52	3,091.52	100.0	5	160
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,684.26	98.6	275	779
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	72
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	45
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,474.26	95.4	40	42
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,089.30	95.8	39	102
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,144.57	98.9	249	228
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,916.03	96.6	52	118
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)



番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
B-12	Primegate飯田橋	6,055.81	5,972.30	98.6	65	255
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,246.42	100.0	37	60
B-14	メルヴィ洗足	838.54	838.54	100.0	28	37
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,092.63	100.0	57	139
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドーミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,172.10	97.0	150	144
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,826.73	100.0	72	95
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,464.00	96.8	61	47
B-21	ピアチーレ文の里	1,374.08	1,265.12	92.1	40	31
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	85
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,643.10	2,480.73	93.9	127	74
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	9	163
C-2	光明池アクト	6,173.41	5,983.73	96.9	26	175
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,090.58	88.6	10	209
	合計	310,766.26	308,995.46	99.4	2,028	15,565

(注1) 「総賃貸面積」は、2019年12月31日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、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2) 「稼働率」は、2019年12月31日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2019年12月31日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、2019年12月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

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

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

## c. 期末算定価額の概要 (2019年12月31日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,130	3,160	3,210	3.8%	3,110	3.4%	4.0%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,006	2,520	2,560	4.3%	2,470	4.1%	4.5%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,368	1,970	2,000	3.8%	1,930	3.6%	4.0%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,211	8,100	8,230	3.4%	7,960	3.2%	3.6%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,499	6,350	6,460	3.5%	6,230	3.3%	3.7%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,732	2,380	2,420	3.7%	2,340	3.5%	3.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,788	17,900	18,100	3.5%	17,700	3.2%	3.7%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,020	6,770	6,840	4.0%	6,690	3.8%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,991	3,530	3,580	3.8%	3,480	3.6%	4.0%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,917	3,530	3,580	3.6%	3,480	3.4%	3.8%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,185	2,880	2,910	4.0%	2,850	3.8%	4.2%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,676	3,010	3,020	4.5%	3,000	4.3%	4.7%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,669	3,810	3,880	3.5%	3,730	3.3%	3.7%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,862	3,400	3,460	3.8%	3,330	3.6%	4.0%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,396	9,990	10,300	3.6%	9,860	3.4%	3.8%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,985	2,160	2,190	3.6%	2,120	3.4%	3.8%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,284	1,350	1,370	3.8%	1,330	3.6%	4.0%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,887	3,290	3,320	4.0%	3,250	3.8%	4.2%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,761	2,920	2,960	4.0%	2,880	3.8%	4.2%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,234	2,570	2,600	4.0%	2,540	3.8%	4.2%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,944	2,990	3,030	4.0%	2,940	3.8%	4.2%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,129	2,130	2,160	4.1%	2,100	3.9%	4.3%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,651	2,070	2,090	3.9%	2,040	3.7%	4.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,113	2,260	2,290	4.0%	2,220	3.8%	4.2%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,233	2,650	2,680	4.0%	2,610	3.8%	4.2%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,293	1,530	1,560	3.6%	1,500	3.4%	3.8%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,386	2,450	2,490	3.9%	2,410	3.7%	4.1%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,279	2,660	2,680	3.9%	2,630	3.7%	4.1%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,127	2,400	2,430	3.9%	2,370	3.7%	4.1%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,880	5,990	6,080	4.2%	5,900	4.0%	4.4%
A-34	目白NTビル	3,094	3,090	3,650	3,690	4.4%	3,600	4.2%	4.6%
A-35	東信東池袋ビル	979	996	1,110	1,120	4.5%	1,100	4.3%	4.7%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,675	2,700	2,700	4.5%	2,690	4.2%	4.6%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,089	3,590	3,630	4.5%	3,550	4.2%	4.7%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,778	1,930	1,950	4.2%	1,900	4.0%	4.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,728	1,930	1,940	4.4%	1,920	4.1%	4.6%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,380	1,610	1,630	4.4%	1,590	4.2%	4.6%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,300	2,760	2,780	4.3%	2,730	4.1%	4.5%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-42	サンワールドビル	1,200	1,277	1,300	1,310	4.5%	1,290	4.3%	4.7%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,665	2,010	2,030	4.4%	1,990	4.2%	4.6%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,808	2,200	2,240	3.4%	2,150	3.2%	3.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,294	4,630	4,660	3.3%	4,600	3.0%	3.4%
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,141	2,400	2,440	3.5%	2,360	3.3%	3.7%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,462	1,750	1,780	3.8%	1,720	3.6%	4.0%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,352	1,490	1,510	3.7%	1,460	3.5%	3.9%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,107	3,210	3,210	4.1%	3,200	3.8%	4.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,807	5,050	5,130	3.8%	4,960	3.6%	4.0%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,642	8,240	8,320	3.9%	8,150	3.7%	4.1%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,453	20,600	20,900	4.1%	20,300	3.9%	4.3%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,004	3,430	3,450	4.3%	3,400	4.1%	4.5%
A-54	NORE伏見	2,840	2,716	3,810	3,860	4.2%	3,750	4.0%	4.4%
A-55	NORE名駅	2,520	2,425	3,470	3,520	4.3%	3,420	4.1%	4.5%
A-56	ホームマートホライズンビル	6,705	6,658	7,530	7,670	3.5%	7,390	3.3%	3.7%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,466	1,600	1,610	4.9%	1,590	4.7%	5.1%
A-58	藤和神田錦町ビル	960	970	1,040	1,050	4.3%	1,030	3.4%	4.3%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,227	1,250	1,250	4.2%	1,240	3.9%	4.3%
A-60	広尾ONビル	2,392	2,416	2,680	2,720	3.9%	2,630	3.7%	4.1%
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,421	4,500	4,540	3.8%	4,460	3.5%	3.9%
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,509	1,700	1,730	4.1%	1,660	3.6%	4.2%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,284	1,320	1,330	4.5%	1,300	4.3%	4.7%
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,466	1,780	1,810	4.3%	1,750	4.1%	4.5%
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,185	1,290	1,300	4.4%	1,280	4.2%	4.6%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,872	1,900	1,930	3.5%	1,860	3.3%	3.7%
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,686	2,820	2,860	4.2%	2,780	4.0%	4.4%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,788	14,900	15,100	4.0%	14,600	3.8%	4.2%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,604	1,840	1,850	5.1%	1,820	4.9%	5.3%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,022	1,290	1,300	4.6%	1,270	4.4%	4.8%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	732	946	956	4.7%	935	4.5%	4.9%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	676	784	793	4.6%	774	4.4%	4.8%
B-7	シエル薬院	640	619	754	764	4.4%	744	4.2%	4.6%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,744	2,070	2,090	3.9%	2,040	3.6%	4.1%
B-9	スプラディッド難波	3,502	3,324	3,980	4,040	4.4%	3,910	4.2%	4.6%
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,620	2,790	2,860	3.7%	2,760	3.5%	3.9%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,433	1,590	1,610	4.2%	1,570	3.7%	4.1%
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,236	5,380	5,400	3.8%	5,350	3.5%	3.9%
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,246	1,290	1,310	4.0%	1,270	3.8%	4.2%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
B-14	メルヴィ洗足	740	749	748	762	4.0%	734	3.8%	4.2%
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,133	3,140	3,150	3.9%	3,120	3.6%	4.0%
B-16	ドミール北赤羽	785	797	792	803	4.3%	781	4.1%	4.5%
B-17	ドミー北赤羽	986	998	998	1,010	4.4%	985	4.2%	4.6%
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,418	2,580	2,620	4.4%	2,560	4.2%	4.6%
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,629	1,750	1,770	4.2%	1,740	4.0%	4.4%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	918	911	926	4.3%	904	4.1%	4.5%
B-21	ピアチャーレ文の里	571	576	581	590	4.6%	577	4.4%	4.8%
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	753	735	750	3.9%	720	3.7%	4.1%
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,588	1,501	1,527	4.3%	1,475	4.1%	4.5%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,257	1,210	1,220	4.6%	1,200	4.4%	4.8%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,405	3,570	3,630	3.7%	3,500	3.5%	3.9%
C-2	光明池アクト	2,063	2,048	2,200	2,210	4.9%	2,190	4.7%	5.1%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,778	4,840	4,920	4.0%	4,750	3.8%	4.2%
	合計	249,243	253,127	294,170	298,041		290,079		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、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）を記載しています。

(注3) 「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記載しています。なお、A-17、A-51、A-64、A-65、B-9、B-10、B-13、B-14、B-18、B-19、B-20、B-21、B-22、B-23及びB-24を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17、B-10、B-18、B-19、B-20及びB-21については大和不動産鑑定株式会社に、A-51、A-64、A-65、B-9、B-13及びB-14についてはJLL森井鑑定株式会社に、B-22、B-23及びB-24については日本ヴァリュアーズ株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

## d. 個別資産の損益状況

第15期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	90,372	85,620	55,381	210,728	154,186	65,295
賃貸事業収入	81,925	83,222	51,806	193,665	141,407	56,657
その他賃貸事業収入	8,447	2,397	3,575	17,063	12,778	8,638
②賃貸事業費用	16,630	14,903	10,532	40,333	28,876	15,652
管理業務費	3,474	4,962	2,426	9,505	8,386	3,025
水道光熱費	6,228	3,439	2,693	10,967	8,593	4,694
損害保険料	65	70	47	140	133	49
修繕費	517	615	70	1,225	348	2,376
租税公課	2,328	5,440	4,911	18,137	9,914	5,034
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,664	24	33	8	1,151	122
③賃貸NOI (①-②)	73,742	70,716	44,848	170,394	125,309	49,642
④減価償却費	12,284	11,968	5,480	27,106	33,284	7,023
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	61,458	58,748	39,368	143,288	92,025	42,619

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-13
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	東池袋 センタービル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	606,274	216,531	104,617	104,718	86,719	121,498
賃貸事業収入	565,776	199,455	94,335	96,005	79,313	114,819
その他賃貸事業収入	40,497	17,076	10,282	8,712	7,405	6,679
②賃貸事業費用	212,783	40,549	27,706	22,677	20,647	30,531
管理業務費	35,267	13,996	6,057	5,519	3,802	8,700
水道光熱費	24,271	11,889	8,361	7,143	6,283	8,134
損害保険料	500	208	101	91	84	153
修繕費	8,248	2,016	548	635	781	1,377
租税公課	15,847	10,350	8,216	8,932	7,614	8,665
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	128,297	1,737	4,072	6	1,730	3,151
③賃貸NOI (①-②)	393,491	175,982	76,910	82,040	66,072	90,967
④減価償却費	42,648	13,615	8,394	6,392	15,036	13,621
⑤固定資産除却損	-	-	-	345	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	350,842	162,366	68,516	75,302	51,035	77,346

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-19	A-20	A-21
物件名称	セントラル 代官山	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	九段北325 ビル	FORECAST 内神田	イトーピア 岩本町 二丁目ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	87,839	84,820	229,116	63,209	41,458	101,878
賃貸事業収入	80,980	75,776	212,298	55,534	38,607	95,989
その他賃貸事業収入	6,858	9,043	16,817	7,674	2,850	5,888
②賃貸事業費用	14,962	12,369	43,500	20,544	9,701	25,275
管理業務費	3,282	3,130	9,058	5,209	2,702	7,781
水道光熱費	4,314	3,481	13,427	3,456	2,903	7,604
損害保険料	56	45	198	54	52	113
修繕費	615	-	1,620	4,430	304	724
租税公課	6,343	5,319	17,631	6,945	3,373	8,307
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	0	42	1,213	98	15	394
③賃貸NOI (①-②)	72,876	72,450	185,615	42,665	31,756	76,603
④減価償却費	4,227	3,371	15,277	2,913	3,650	8,623
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	68,648	69,079	170,338	39,751	28,106	67,979

(単位：千円)

物件番号	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27
物件名称	イトーピア 岩本町 一丁目ビル	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	ビジョンビ ル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE	FORECAST 新常盤橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	86,236	78,803	非開示 (注)	64,954	62,219	60,521
賃貸事業収入	83,602	75,154		58,723	55,047	53,606
その他賃貸事業収入	2,633	3,648		6,230	7,171	6,915
②賃貸事業費用	18,279	18,459		15,834	14,532	11,277
管理業務費	6,950	6,683		4,351	3,473	2,666
水道光熱費	3,679	5,075		3,956	5,245	3,257
損害保険料	100	88		84	55	54
修繕費	932	252		729	1,128	782
租税公課	6,077	5,415		6,356	4,007	3,633
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	188	593	6	273	534	
③賃貸NOI (①-②)	67,956	60,344	67,925	49,120	47,686	49,244
④減価償却費	10,151	8,639	9,661	6,060	3,786	3,982
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	57,805	51,705	58,263	43,060	43,899	45,262

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称	西新宿三晃ビル	飯田橋 リープレックス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	75,567	45,370	74,910	87,637	77,584	174,724
賃貸事業収入	70,590	36,273	66,834	76,163	70,483	160,127
その他賃貸事業収入	4,976	9,097	8,076	11,474	7,100	14,596
②賃貸事業費用	17,522	11,618	17,448	23,088	20,763	35,782
管理業務費	4,427	2,563	5,258	6,958	6,250	9,246
水道光熱費	5,061	5,325	4,842	6,059	4,873	10,651
損害保険料	76	40	86	95	100	189
修繕費	582	473	735	1,836	2,315	2,169
租税公課	6,563	2,861	6,174	7,661	6,295	12,406
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	460	4	2	126	577	769
③賃貸NOI (①-②)	58,044	33,752	57,462	64,549	56,821	138,941
④減価償却費	4,651	4,150	7,141	5,194	9,365	19,063
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	643	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	53,393	29,601	50,320	59,354	46,811	119,878

(単位：千円)

物件番号	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38	A-39
物件名称	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッドイ ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	121,741	42,646	97,214	145,415	56,645	70,082
賃貸事業収入	109,511	37,760	88,976	117,551	50,548	63,950
その他賃貸事業収入	12,230	4,886	8,237	27,864	6,096	6,132
②賃貸事業費用	26,989	10,051	24,658	50,002	13,329	19,599
管理業務費	8,070	3,332	8,001	18,818	4,127	5,286
水道光熱費	7,092	2,614	6,366	12,780	4,026	5,958
損害保険料	143	50	135	172	71	76
修繕費	2,376	922	295	4,496	403	2,473
租税公課	8,265	2,513	8,043	8,624	4,000	4,978
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	691	268	1,466	4,760	350	476
③賃貸NOI (①-②)	94,751	32,595	72,555	95,413	43,315	50,482
④減価償却費	11,330	4,025	12,066	15,308	8,380	6,883
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	620
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	83,421	28,569	60,489	80,104	34,934	42,979



(単位：千円)

物件番号	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44	A-45
物件名称	イースト サイドビル	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	49,770	95,920	非開示 (注)	75,463	59,527	115,937
賃貸事業収入	44,996	87,214		70,316	55,561	109,702
その他賃貸事業収入	4,773	8,705		5,146	3,965	6,235
②賃貸事業費用	10,646	25,338		24,035	14,509	27,366
管理業務費	3,626	6,341		7,978	3,572	7,882
水道光熱費	3,006	6,984		5,631	3,136	6,112
損害保険料	57	156		128	49	89
修繕費	1,288	1,933		258	1,120	1,986
租税公課	2,264	9,565		6,337	6,114	9,626
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	54	7		3,351	166	1,318
③賃貸NOI (①-②)	39,124	70,581	30,632	51,427	45,018	88,571
④減価償却費	3,313	14,370	6,672	12,681	2,631	7,272
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	35,810	56,210	23,959	38,746	42,386	81,298

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

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50	A-51
物件名称	ラ・バリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	61,460	51,208	38,369	95,435	139,947	248,440
賃貸事業収入	58,669	44,410	36,685	84,492	127,574	228,925
その他賃貸事業収入	2,790	6,797	1,684	10,943	12,373	19,514
②賃貸事業費用	11,857	14,074	8,234	27,329	34,240	98,841
管理業務費	3,584	2,551	2,259	6,703	8,275	20,720
水道光熱費	2,556	4,542	1,805	6,660	10,920	18,030
損害保険料	50	48	32	115	142	322
修繕費	472	796	833	2,481	2,483	21,245
租税公課	4,841	3,441	2,880	7,866	11,363	27,448
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3	2,344	73	3,152	704	10,724
③賃貸NOI (①-②)	49,602	37,133	30,134	68,106	105,706	149,598
④減価償却費	3,801	3,314	2,821	10,532	11,335	35,990
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	947
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,801	33,819	27,313	57,573	94,371	112,660



(単位：千円)

物件番号	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56	A-57
物件名称	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホームートホライゾンビル	三宮ファーストビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	534,366	135,657	105,110	108,493	207,722	69,699
賃貸事業収入	500,250	108,486	90,315	92,318	197,679	60,212
その他賃貸事業収入	34,116	27,171	14,794	16,174	10,042	9,486
②賃貸事業費用	96,301	49,613	36,299	33,565	52,588	24,734
管理業務費	33,840	10,950	7,429	7,591	12,801	8,673
水道光熱費	26,360	18,711	10,158	10,401	11,974	7,006
損害保険料	558	176	110	121	179	100
修繕費	442	2,360	3,223	2,601	2,149	2,725
租税公課	26,980	16,954	7,592	9,772	24,660	4,707
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	7,769	110	7,435	2,727	473	1,170
③賃貸NOI (①-②)	438,065	86,043	68,810	74,927	155,133	44,965
④減価償却費	58,818	17,421	19,262	17,599	13,490	10,048
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	379,246	68,622	49,547	57,327	141,643	34,916

(単位：千円)

物件番号	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-63
物件名称	藤和神田錦町ビル	友泉東日本橋駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくらビル	エスプリ亀戸
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	36,694	37,868	75,399	101,235	52,738	31,651
賃貸事業収入	31,780	34,824	68,325	93,652	47,373	24,171
その他賃貸事業収入	4,914	3,044	7,074	7,582	5,365	7,480
②賃貸事業費用	16,762	15,356	17,702	38,815	19,591	18,568
管理業務費	2,372	2,852	4,221	5,984	2,448	3,527
水道光熱費	2,940	3,335	5,050	7,010	4,542	4,249
損害保険料	34	41	62	117	40	51
修繕費	436	4,656	2,311	13,613	5,482	1,027
租税公課	1,361	3,846	5,677	9,027	1,448	2,936
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	9,267	273	29	2,712	5,630	6,425
③賃貸NOI (①-②)	19,931	22,512	57,697	62,419	33,147	13,082
④減価償却費	1,609	2,878	4,174	7,508	3,252	3,100
⑤固定資産除却損	-	271	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	18,322	19,362	53,522	54,911	29,894	9,981

(単位：千円)

物件番号	A-64	A-65	A-66	A-67	B-1	B-2
物件名称	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	FORECAST 亀戸	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	67,532	49,406	非開示 (注)	89,134	408,879	61,128
賃貸事業収入	60,021	43,309		81,987	396,575	61,056
その他賃貸事業収入	7,510	6,097		7,146	12,304	72
②賃貸事業費用	25,257	16,906		16,981	90,615	9,006
管理業務費	6,799	4,744		5,669	31,994	623
水道光熱費	6,957	5,299		8,013	5,186	-
損害保険料	100	70		91	464	137
修繕費	2,336	1,641		2,819	19,002	1,225
租税公課	5,963	4,760		30	19,465	6,667
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	2,749	41	7	14,152	2	
③賃貸NOI (①-②)	42,274	32,499	37,324	72,153	318,263	52,121
④減価償却費	4,834	2,880	5,099	13,871	66,257	11,627
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,440	29,618	32,224	58,281	252,006	40,493

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

(単位：千円)

物件番号	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9
物件名称	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ッド難波
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	37,979	28,122	24,172	21,811	57,205	114,164
賃貸事業収入	37,969	27,993	24,172	20,871	53,580	112,541
その他賃貸事業収入	10	129	-	939	3,624	1,623
②賃貸事業費用	7,080	6,009	5,593	7,190	12,341	20,815
管理業務費	1,879	1,895	1,880	1,296	4,771	6,214
水道光熱費	425	284	-	684	11	771
損害保険料	66	48	37	33	55	136
修繕費	420	1,500	1,225	1,848	2,530	2,056
租税公課	2,588	1,928	1,613	1,229	2,463	7,193
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,350	-	487	1,748	2,158	4,093
③賃貸NOI (①-②)	30,899	22,113	18,578	14,621	44,864	93,348
④減価償却費	14,153	9,402	7,118	6,405	8,657	33,968
⑤固定資産除却損	-	-	-	340	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,745	12,711	11,459	7,875	36,206	59,380

(単位：千円)

物件番号	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15
物件名称	レジデンス 広尾	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドア ベニュー
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	62,319	非開示 (注)	144,872	32,792	20,300	78,342
賃貸事業収入	60,513		137,152	29,844	19,755	70,329
その他賃貸事業収入	1,806		7,719	2,947	544	8,012
②賃貸事業費用	10,580		33,766	6,662	4,526	12,682
管理業務費	2,512		13,198	1,548	1,310	2,749
水道光熱費	551		5,564	205	224	4,337
損害保険料	51		186	27	22	76
修繕費	2,092		2,248	1,536	457	734
租税公課	2,734		9,595	1,218	1,010	3,435
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	2,287		2,623	1,775	1,150	999
③賃貸NOI (①-②)	51,739	34,351	111,105	26,130	15,774	65,660
④減価償却費	5,002	3,967	8,993	2,657	2,141	7,182
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,736	30,384	102,111	23,473	13,632	58,477

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

(単位：千円)

物件番号	B-16	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21
物件名称	ドミール 北赤羽	ドミー 北赤羽	スプラندي ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチャーレ 文の里
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	73,821	48,490	25,318	18,092
賃貸事業収入			72,673	46,982	24,049	16,655
その他賃貸事業収入			1,147	1,508	1,269	1,437
②賃貸事業費用			13,509	11,940	6,505	6,979
管理業務費			4,035	2,976	1,226	1,335
水道光熱費			579	1,241	858	782
損害保険料			85	59	31	29
修繕費			1,404	2,308	1,950	2,147
租税公課			4,861	2,399	1,344	1,016
信託報酬			350	350	350	350
その他賃貸事業費用			2,193	2,604	743	1,318
③賃貸NOI (①-②)	17,030	22,458	60,311	36,550	18,813	11,112
④減価償却費	1,777	1,900	18,646	5,573	3,615	2,818
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,252	20,557	41,665	30,976	15,198	8,294

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

(単位：千円)

物件番号	B-22	B-23	B-24	C-1	C-2	C-3
物件名称	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九条	イマザキ マンション エヌ・ワン	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池 アクト	BECOME SAKAE
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	17,630	44,066	40,968	93,937	136,190	113,583
賃貸事業収入	17,017	42,919	37,798	81,946	105,965	96,645
その他賃貸事業収入	613	1,146	3,169	11,990	30,225	16,938
②賃貸事業費用	2,440	7,232	11,296	21,896	67,800	40,150
管理業務費	832	3,915	2,149	4,240	21,657	7,610
水道光熱費	159	657	1,686	9,944	33,143	8,379
損害保険料	16	62	78	46	216	130
修繕費	531	1,105	4,579	1,180	1,654	5,042
租税公課	-	-	-	5,430	8,702	10,076
信託報酬	350	350	350	350	350	650
その他賃貸事業費用	550	1,140	2,452	705	2,076	8,261
③賃貸NOI (①-②)	15,190	36,834	29,672	72,040	68,389	73,432
④減価償却費	1,380	3,949	3,857	10,527	23,950	14,380
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	148
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,810	32,884	25,814	61,513	44,439	58,904

(単位：千円)

物件番号	
物件名称	合計
運用日数	
①賃貸事業収益	8,628,363
賃貸事業収入	7,919,159
その他賃貸事業収入	709,203
②賃貸事業費用	2,197,276
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
信託報酬	31,450
その他賃貸事業費用	281,271
③賃貸NOI (①-②)	6,431,086
④減価償却費	965,269
⑤固定資産除却損	3,317
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	5,462,500

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第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、主要なものとは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
				総額	当期支払額	既支払額
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ズンビル	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)

計算期間	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。