

## 2018年12月期 決算短信（REIT）

2019年2月18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 <http://www.nippon-reit.com/>  
 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 2019年3月28日 分配金支払開始予定日 2019年3月22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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018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	%
2018年12月期	8,458	17.1	4,640	21.0	3,840	15.3	3,839	15.3
2018年6月期	7,225	△4.3	3,835	△6.8	3,329	△7.7	3,329	△7.7

	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
2018年12月期	円 8,546	%	%	%
2018年6月期	8,498	3.2	1.5	45.4
		3.0	1.4	46.1

#### (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
2018年12月期	円 8,536	百万円 3,840	円 0	百万円 0	%	%
2018年6月期	8,500	3,329	0	0	100.0	3.0
					100.0	3.0

(注) 2018年12月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算していません。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

#### (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
2018年12月期	百万円 269,146	百万円 130,378	%	円
2018年6月期	230,689	112,639	48.4	289,774
			48.8	287,522

#### (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
2018年12月期	百万円 3,540	百万円 △40,498	百万円 33,766	百万円 14,945
2018年6月期	4,856	△1,156	△3,620	18,137

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019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
2019年6月期	8,983	6.2	4,903	5.7	4,268	11.2	4,268	11.2	9,486	0
2019年12月期	8,579	△4.5	4,565	△6.9	3,895	△8.7	3,895	△8.7	8,657	0

（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）  
 （2019年6月期）9,486円 （2019年12月期）8,657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

2018年12月期	449,930 口	2018年 6月期	391,760 口
2018年12月期	0 口	2018年 6月期	0 口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページ「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 表示方法の変更に関する注記	19
(9) 財務諸表に関する注記事項	20
(10) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の異動	32
(1) 本投資法人の役員の異動	32
(2) 本資産運用会社の役員の異動	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
(2) 投資資産	34

## 1. 投資法人の関係法人

### 投資法人の仕組み

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、最新の有価証券報告書（2018年9月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最新の有価証券報告書(2018年9月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 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(以下「投信法」といいます。)に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現 双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました(登録番号関東財務局長第72号)。

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末(2018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(2018年12月期)の我が国の経済は、北海道地震や豪雨等の相次ぐ自然災害に伴う供給制約や消費マインドの低下が個人消費や外需を押し下げ、2018年第2四半期(7月～9月)の実質GDP成長率(2次速報値)が実質 $\Delta 0.6\%$ (年率 $\Delta 2.5\%$ )の下落となりました。自然災害による影響は一時的なもので、供給制約や消費マインドの低下は、収束に向かうものと予想されています。消費者物価は緩やかに上昇しており、また企業収益、企業の業況判断の改善に伴い、雇用情勢は着実に改善しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果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、通商問題の動向が経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響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2018年12月末現在の空室率は1.88%であり、前年同月比1.24%低下しています。また、同地区の2018年12月末現在の坪当たりの平均賃料は20,887円と前年同月比8.94%の上昇となり、上昇傾向が続いています。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続しており、また三大都市圏において人口が流入する傾向が継続していることに加え、賃貸マンションの新規供給は限定的であることなどから、良好な需給環境が継続しています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の2018年11月の小売業販売額が前年同月比1.4%の増加となりました。燃料小売業、自動車小売業、医薬品・化粧品小売業、飲食料品小売業を中心に増加傾向がみられる一方で、機械器具小売業、織物・衣服・身の回り品小売業には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2.2%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、持ち直しに向かうことが期待されます。

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(2018年6月30日)時点で、合計66物件の運用資産(取得価格合計207,795百万円)及び匿名組合出資持分(出資額合計740百万円、出資先運用資産数合計16物件)を保有していました。

当期(2018年12月期)においては、2018年7月の公募増資を通じて、以下記載の21物件(取得価格合計40,202百万円)を取得しました。

取引	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	取得日
取得	A-58	藤和神田錦町ビル	960	2018年7月3日
取得	A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	
取得	A-60	広尾ONビル	2,392	
取得	A-61	TK五反田ビル	4,130	
取得	A-62	五反田さくらビル(注2)	1,460	
取得	A-63	エスプリ亀戸	1,265	
取得	A-64	アルテビル肥後橋	1,453	
取得	A-65	ダイヤビル名駅	1,167	
取得	B-10	レジデンス広尾	2,590	
取得	B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	
取得	B-12	Primegate飯田橋(注3)	5,200	
取得	B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	
取得	B-14	メルヴィ洗足	740	
取得	B-15	フィールドアベニュー(注4)	3,110	
取得	B-16	ドミール北赤羽	785	
取得	B-17	ドミー北赤羽	986	
取得	B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	2,428	
取得	B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	
取得	B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	
取得	B-21	ピアチャーレ文の里	571	
取得	C-3	BECOME SAKAE	4,770	
合計			40,202	

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用(本投資法人が売買契約書上の買主の地位の承継の対価として支払った費用を含みます。)は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) A-62の資産の種類は不動産、その他の資産の種類は不動産信託受益権です。

(注3) 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、オフィス部も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス(注1) 63物件(取得価格合計193,086百万円)、住宅(注2) 21物件(取得価格合計44,728百万円)、商業施設(注3) 3物件(取得価格合計10,183百万円)の合計87物件(取得価格合計247,998百万円)となっており、本投資法人が保有する合計87物件の総賃貸面積は303,742.00㎡、稼働率は99.1%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99.1%と高水準を維持しています。

## C 資金の調達

## (イ) 新投資口の発行

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募増資により55,400口の新投資口の発行を行い、2018年7月2日に16,409百万円を調達しました。また、公募増資に伴い、第三者割当増資により2,770口の新投資口の発行を行い、2018年7月24日に820百万円を調達しました。その結果、2018年12月31日現在の出資総額は126,515百万円、発行済投資口の総口数は449,930口となりました。

## (ロ) 借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2018年7月3日付で総額20,000百万円の借入れを行いました。

2018年8月20日に返済期限の到来した借入金13,400百万円のリファイナンスにあたり、同日付で総額13,400百万円の借入れを行いました。

2018年11月30日付で投資法人債の発行（総額1,500百万円）を行い、当該発行による調達資金を使用して、2018年12月7日付で2019年8月20日に返済期限を迎える借入金（1,500百万円）の期限前返済を行いました。

その結果、2018年12月31日現在の有利子負債残高は126,170百万円となり、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。

## (ハ) 格付

2018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	安定的

## 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8,458百万円、営業利益4,640百万円、経常利益3,840百万円、当期純利益3,839百万円となりました。

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3,840,602,480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8,536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。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

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

## 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

## A 資産の取得

(イ) 本投資法人は、以下のとおり、2019年1月31日付で不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
ヴェルトパーク南大井	東京都品川区	715	非開示 (注2)

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(ロ) 本投資法人は、以下のとおり、2019年2月18日付で不動産信託受益権を取得することを決定しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日	1,800	非開示 (注2)
亀戸アイマークビル	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	清水建設株式会社
ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	非開示 (注2)
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	2019年2月28日	1,180	非開示 (注2)
合計			7,040	—

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

## B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2019年2月18日付で不動産信託受益権を譲渡することを決定しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST飯田橋	東京都千代田区	2019年2月27日	5,490	5,396	清水建設株式会社
マイアトリア名駅	愛知県名古屋	2019年2月26日	1,782	1,231	非開示 (注3)
合計			7,272	6,627	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2018年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

## C 資金の借入れ

本投資法人は、前記「A 資産の取得 (ロ)」に記載の物件のうちラピュタ九条及びイマザキマンション エヌ・ワンの取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを、2019年2月18日付で決定しました。借入実行予定日は2019年2月28日です。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行	700	基準金利に0.20%を加えた 利率 (注1)	変動	2019年7月22日	期限一括返済 (注2)

(注1) 利払日は、初回を2019年3月20日とし、その後は毎月20日 (同日が営業日でない場合は翌営業日とします。) 及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

## ④ 運用状況の見通し

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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。

## 2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）

営業収益	8,983百万円
営業利益	4,903百万円
経常利益	4,268百万円
当期純利益	4,268百万円
1口当たり分配金	9,486円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）

営業収益	8,579百万円
営業利益	4,565百万円
経常利益	3,895百万円
当期純利益	3,895百万円
1口当たり分配金	8,657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。

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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>・2019年6月期（第14期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181日）</li> <li>・2019年12月期（第15期）（2019年7月1日～2019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88物件）から、2019年2月26日付でマイアトリア名駅を、2019年2月27日付でFORECAST飯田橋を、それぞれ譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを前提としています。また、同日付で天翔御茶ノ水ビル及び亀戸アイマークビルを、2019年2月28日付でラピエタ九条及びイマザキマンション エヌ・ワンを、それぞれ取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを前提としており、本取引後、保有不動産信託受益権及び不動産は合計90物件となる予定です。本取引以降、2019年12月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際には本取引以外の新規物件取得、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、2019年6月期は8,490百万円、2019年12月期は8,579百万円を見込んでいます。</li> <li>・FORECAST飯田橋及びマイアトリア名駅を売却することに伴い、2019年6月期に不動産等売却益として492百万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> </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、過去の実績値及び前所有者又は前信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2019年6月期は2,265百万円、2019年12月期は2,194百万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、2019年6月期は951百万円、2019年12月期は979百万円を想定しています。</li> <li>・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2019年1月に取得した1物件及び2月に取得予定の4物件に関する2019年度の固定資産税及び都市計画税は2019年6月期及び2019年12月期においては費用計上されません。なお2019年1月に取得した1物件及び2019年2月に取得予定の4物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2019年6月期相当分として10百万円、2019年12月期相当分として15百万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（双日リートアドバイザーズ株式会社）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が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、2019年6月期は620百万円を、2019年12月期は640百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入され、処分報酬は売却益から控除されるため、上記金額には含めていません。</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外収益は、2019年6月期、2019年12月期ともに見込んでいません。</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、2019年6月期に634百万円、2019年12月期に669百万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126,170百万円となっています。</li> <li>・ラピュタ九条及びイマザキマンション エヌ・ワンの取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2019年2月28日付で700百万円の借入れを行うことを前提としています。</li> <li>・上記借入れ後、2019年12月期末までに返済期限が到来する借入金(22,670百万円)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>・2019年6月期末時点及び2019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、2019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>

(3) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2018年9月28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。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,032,033	8,981,536
信託現金及び信託預金	6,105,500	5,964,196
営業未収入金	87,585	88,158
前払費用	374,967	437,146
未収還付法人税等	9,865	1,065
未収消費税等	-	496,617
その他	14,661	5,842
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	18,624,613	15,974,563
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	234,960
減価償却累計額	-	△3,053
建物(純額)	-	231,906
信託建物	※1 50,843,163	※1 59,444,603
減価償却累計額	△6,114,724	△6,987,861
信託建物(純額)	44,728,438	52,456,741
信託構築物	171,631	197,330
減価償却累計額	△37,690	△42,332
信託構築物(純額)	133,941	154,998
信託機械及び装置	345,584	357,904
減価償却累計額	△31,722	△48,292
信託機械及び装置(純額)	313,861	309,611
信託工具、器具及び備品	92,852	122,424
減価償却累計額	△21,364	△28,970
信託工具、器具及び備品(純額)	71,487	93,454
信託土地	※2 149,411,625	※2 180,791,041
信託建設仮勘定	72,898	5,256
有形固定資産合計	194,732,254	234,043,010
無形固定資産		
借地権	-	1,251,662
信託借地権	15,806,402	16,658,938
その他	9,841	5,835
無形固定資産合計	15,816,243	17,916,435
投資その他の資産		
投資有価証券	667,069	-
敷金及び保証金	10,110	10,160
長期前払費用	781,528	1,129,373
繰延税金資産	-	0
その他	37,046	38,290
投資その他の資産合計	1,495,754	1,177,825
固定資産合計	212,044,252	253,137,271

(単位：千円)

	前期 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	20,320	35,152
繰延資産合計	20,320	35,152
資産合計	230,689,186	269,146,988
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,251,212	1,539,384
短期借入金	2,600,000	-
1年内返済予定の長期借入金	21,770,000	21,970,000
未払費用	217,659	247,820
未払消費税等	40,897	-
前受金	1,227,838	1,391,630
その他	1,246,730	588,439
流動負債合計	28,354,338	25,737,275
固定負債		
投資法人債	2,000,000	3,500,000
長期借入金	79,800,000	100,700,000
預り敷金及び保証金	-	65,153
信託預り敷金及び保証金	7,894,084	8,766,512
繰延税金負債	891	-
固定負債合計	89,694,976	113,031,666
負債合計	118,049,315	138,768,941
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,352,625	3,862,444
剰余金合計	3,352,625	3,862,444
投資主資本合計	112,637,924	130,378,046
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,946	-
評価・換算差額等合計	1,946	-
純資産合計	※3 112,639,871	※3 130,378,046
負債純資産合計	230,689,186	269,146,988

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,551,743	※1 7,678,447
その他貸貸事業収入	※1 625,895	※1 780,485
受取配当金	47,868	-
営業収益合計	7,225,507	8,458,932
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,664,876	※1 3,039,219
資産運用報酬	536,111	566,187
資産保管手数料	13,014	13,241
一般事務委託手数料	46,767	47,578
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	15,000	13,500
その他営業費用	111,812	135,996
営業費用合計	3,389,981	3,818,123
営業利益	3,835,526	4,640,809
<b>営業外収益</b>		
受取利息	84	80
未払分配金戻入	1,226	3,662
還付加算金	8	38
営業外収益合計	1,318	3,781
<b>営業外費用</b>		
支払利息	278,644	347,971
投資法人債利息	2,269	7,417
投資法人債発行費償却	614	1,507
融資関連費用	225,843	335,206
投資口交付費	-	112,068
その他	5	17
営業外費用合計	507,377	804,187
経常利益	3,329,467	3,840,403
<b>特別利益</b>		
補助金収入	※2 104,414	-
特別利益合計	104,414	-
<b>特別損失</b>		
固定資産圧縮損	※3 103,833	-
特別損失合計	103,833	-
税引前当期純利益	3,330,048	3,840,403
法人税、住民税及び事業税	681	621
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	681	624
当期純利益	3,329,367	3,839,779
前期繰越利益	23,258	22,665
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,352,625	3,862,444



## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313
当期変動額							
剰余金の配当		△3,608,501	△3,608,501	△3,608,501			△3,608,501
当期純利益		3,329,367	3,329,367	3,329,367			3,329,367
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△5,308	△5,308	△5,308
当期変動額合計	—	△279,134	△279,134	△279,134	△5,308	△5,308	△284,442
当期末残高	※1 109,285,298	3,352,625	3,352,625	112,637,924	1,946	1,946	112,639,871

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	109,285,298	3,352,625	3,352,625	112,637,924	1,946	1,946	112,639,871
当期変動額							
新投資口の発行	17,230,303			17,230,303			17,230,303
剰余金の配当		△3,329,960	△3,329,960	△3,329,960			△3,329,960
当期純利益		3,839,779	3,839,779	3,839,779			3,839,779
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△1,946	△1,946	△1,946
当期変動額合計	17,230,303	509,819	509,819	17,740,122	△1,946	△1,946	17,738,175
当期末残高	※1 126,515,601	3,862,444	3,862,444	130,378,046	—	—	130,378,046

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,352,625,792	3,862,444,951
II 分配金の額	3,329,960,000	3,840,602,480
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,500)	(8,536)
III 次期繰越利益	22,665,792	21,842,471

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<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391,760口の整数倍となる3,329,960,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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3,840,602,480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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018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	3,330,048	3,840,403
減価償却費	776,033	907,332
投資法人債発行費償却	614	1,507
固定資産除却損	3,277	8,711
固定資産圧縮損	103,833	-
投資口交付費	-	112,068
受取利息	△84	△80
支払利息	280,914	355,388
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△352	△573
前払費用の増減額 (△は増加)	△4,338	△62,178
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△20,624	△347,845
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)	△97,692	△40,897
営業未払金の増減額 (△は減少)	△47,853	66,208
未払費用の増減額 (△は減少)	7,634	23,360
前受金の増減額 (△は減少)	81,368	163,791
その他	739,859	△650,001
小計	5,152,638	3,880,575
利息の受取額	84	80
利息の支払額	△293,694	△348,587
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,993	8,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,856,035	3,540,247
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	-	△234,960
信託有形固定資産の取得による支出	△1,038,302	△39,769,669
無形固定資産の取得による支出	-	△1,251,662
信託無形固定資産の取得による支出	△9,954	△848,737
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	66,174
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△1,020
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	339,923	1,263,566
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△348,187	△353,565
敷金及び保証金の差入による支出	-	△50
投資有価証券の払戻による収入	95,477	632,278
投資有価証券の取得による支出	△194,091	-
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	△1,156,379	△40,498,889
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	-	△2,600,000
長期借入れによる収入	7,500,000	33,400,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△12,300,000
投資法人債の発行による収入	1,979,064	1,483,660
投資口の発行による収入	-	17,118,234
分配金の支払額	△3,599,245	△3,335,053
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,620,181	33,766,841
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	79,475	△3,191,800
現金及び現金同等物の期首残高	18,058,058	18,137,533
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,137,533	※1 14,945,733

## (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 2～63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>投資口交付費          支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準          債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
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、前期においては該当なく、当期においては75,889千円です。</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	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。
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>(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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表上において、流動負債の繰延税金負債891千円は、固定負債の繰延税金負債891千円として、組み替えています。

## (9) 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 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
信託建物	201,203	198,024
※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 (2018年 6月30日)	当期 (2018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 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
	50,000	50,000

## 〔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 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018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	5,340,869	6,340,589	
共益費	989,568	1,076,546	
駐車場収入	221,305	261,311	7,678,447
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	494,329	602,936	
その他賃貸収入	131,566	177,549	780,485
不動産賃貸事業収益合計	7,177,639	8,458,932	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	499,049	576,734	
水道光熱費	446,685	554,322	
損害保険料	6,992	8,365	
修繕費	197,036	182,114	
租税公課	515,873	515,919	
減価償却費	776,033	907,332	
固定資産除却損	3,277	8,711	
信託報酬	23,100	30,050	
その他賃貸事業費用	196,828	255,668	
不動産賃貸事業費用合計	2,664,876	3,039,219	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,512,762	5,419,712	

## ※2. 補助金収入の内容

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

補助金収入は、2017年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金及び2017年度省エネルギー投資促進に向けた支援補助金による収入です。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

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

	前期		当期	
	自 2018年 1月 1日	至 2018年 6月30日	自 2018年 7月 1日	至 2018年12月31日
信託建物		103,833		-

## 〔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 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
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		391,760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 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
現金及び預金		12,032,033		8,981,536
信託現金及び信託預金		6,105,500		5,964,196
現金及び現金同等物		18,137,533		14,945,733

## 〔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	
	(2018年 6月30日)		(2018年12月31日)	
1年内		340,798		608,367
1年超		537,595		1,431,026
合計		878,394		2,039,393

## 〔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

2018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	12,032,033	12,032,033	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,105,500	6,105,500	—
資産合計	18,137,533	18,137,533	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,770,000	21,770,003	3
(5) 投資法人債	2,000,000	1,997,000	△3,000
(6) 長期借入金	79,800,000	79,566,838	△233,161
負債合計	106,170,000	105,933,842	△236,157
(7) デリバティブ取引	2,842	△9,366	△12,208

2018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	8,981,536	8,981,536	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,964,196	5,964,196	—
資産合計	14,945,733	14,945,733	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,970,000	21,977,143	7,143
(5) 投資法人債	3,500,000	3,494,800	△5,200
(6) 長期借入金	100,700,000	100,515,130	△184,869
負債合計	126,170,000	125,987,074	△182,925
(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

貸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 当期：65,153千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：7,894,084千円 当期：8,766,512千円）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：667,069千円）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(2018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	12,032,033	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,105,500	—	—	—	—	—
合計	18,137,533	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2018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	8,981,536	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,964,196	—	—	—	—	—
合計	14,945,733	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2018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	2,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	23,700,000
合計	24,370,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	25,700,000

借入金及び投資法人債の決算日(2018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	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	21,970,000	20,500,000	18,500,000	7,000,000	16,000,000	38,700,000
合計	21,970,000	20,500,000	18,500,000	7,000,000	16,000,000	42,200,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2018年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額667,069千円)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(2018年12月31日)

該当事項はありません。

## 〔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（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018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（2018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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	2,842	取引先金融機関から提示された価格によ っています。
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	97,700,000 (注1)	87,800,000 (注1)	△ 12,208 (注2)	
	合計		108,500,000	87,800,000	△ 9,366	

(注1) 当該金額には、2018年6月29日付で締結した金利スワップ契約の契約額（18,500,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年7月3日です。

(注2) 2018年6月29日付で締結した金利スワップについては、2018年6月30日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、2018年6月30日時点における時価を記載しています。なお、2018年6月29日付で締結した金利スワップ以外の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（2018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	111,100,000	90,200,000	(注)	—
	合計		111,100,000	90,200,000	—	

(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（2018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（2018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 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	3	0
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	3	0
(繰延税金負債)		
繰延ヘッジ損益	895	-
繰延税金負債合計	895	-
繰延税金資産 (△負債) の純額	△ 891	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 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.51%
住民税均等割	0.02%	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	0.02%	0.02%

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (自 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

## (2) 関連会社等

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

## (3) 兄弟会社等

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018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)	537,761	未払 費用	147,090

(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 2018年7月1日 至 2018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)	902,812	未払 費用	171,896

(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 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	210,445,943	210,475,599
期中増減額	29,655	41,478,591
期末残高	210,475,599	251,954,190
期末時価	232,226,000	279,348,000

（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、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注4）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「Primegate飯田橋」等21物件（合計40,911,158千円）の取得によるものであり、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 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 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
1口当たり純資産額	287,522円	289,774円
1口当たり当期純利益	8,498円	8,546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 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
当期純利益（千円）	3,329,367	3,839,779
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）	3,329,367	3,839,779
期中平均投資口数（口）	391,760	449,282

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 1. 資産の取得

(1) 本投資法人は、以下のとおり、2019年1月31日付で不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	715	非開示 (注2)

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(2) 本投資法人は、以下のとおり、2019年2月18日付で不動産信託受益権を取得することを決定しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日	1,800	非開示 (注2)
亀戸アイマークビル	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	清水建設株式会社
ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	非開示 (注2)
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	2019年2月28日	1,180	非開示 (注2)
合計			7,040	—

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

## 2. 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2019年2月18日付で不動産信託受益権を譲渡することを決定しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST飯田橋	東京都千代田区	2019年2月27日	5,490	5,396	清水建設株式会社
マイアトリア名駅	愛知県名古屋市	2019年2月26日	1,782	1,231	非開示 (注3)
合計			7,272	6,627	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2018年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

## 3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「1. 資産の取得 (2)」に記載の物件のうちラピュタ九条及びイマザキマンション エヌ・ワンの取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを、2019年2月18日付で決定しました。借入実行予定日は2019年2月28日です。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行	700	基準金利に0.20%を加えた 利率 (注1)	変動	2019年7月22日	期限一括返済 (注2)

(注1) 利払日は、初回を2019年3月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。



## (10) 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	
2014年1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	(注2)
2014年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注3)
2014年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注4)
2015年2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注5)
2015年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注6)
2015年7月1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注7)
2015年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注8)
2018年7月2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	(注9)
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	(注10)

(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) 2014年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注3) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180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4) 1口当たり発行価額243,180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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

当期中における役員の異動はありません。本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書（2018年9月28日提出）をご参照ください。なお、当期において、2018年8月31日付で、野木雅尚が本資産運用会社の取締役（常勤）を退任することに伴い、本投資法人の役員会において、補欠執行役員選任の取消が決定されました。

##### (2) 本資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書（2018年9月28日提出）をご参照ください。なお、当期において、2018年8月31日付で、野木雅尚が取締役（常勤）を退任し、同年9月1日付で、海保欣司が取締役（非常勤）に就任しました。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年6月30日)		当期 (2018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)	-	-	1,483	0.6
	不動産 計		-	-	1,483	0.6
信託 不動産 (注3)	オフィス	都心6区(注4)	129,287	56.0	138,562	51.5
		三大都市圏(注5) (都心6区は除く)	53,580	23.2	57,828	21.5
		小計	182,868	79.3	196,391	73.0
	住宅	三大都市圏(注5) (都心6区を含む)	19,909	8.6	41,607	15.5
		政令指定都市等(注6)	2,173	0.9	2,168	0.8
		小計	22,082	9.6	43,775	16.3
	商業施設	—	5,524	2.4	10,303	3.8
信託不動産 計		210,475	91.2	250,470	93.1	
投資有価証券(注7)			667	0.3	-	-
預金・その他の資産			19,546	8.5	17,192	6.4
資産総額計			230,689	100.0	269,146	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、合同会社ニコラスキャピタル10、合同会社ニコラスキャピタル11、合同会社NRTグロス12及び合同会社NRTグロス13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、該当ありません。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

2018年12月31日現在、該当事項はありません。

②投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

## ③その他投資資産の主要なもの

## (イ) 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2018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	1.2
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-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.1
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	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	ピジョンビル	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

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-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
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	1,748.92	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	3,630.88	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	3,719.98	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
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-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,890.70	1,280	0.5
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	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	841.26	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.3
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
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	1.4
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	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			306,621.28	247,998	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。

## (ロ) 賃貸状況の概要

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	159
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,106.60	84.6	1	非開示(注5)
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	103
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	389
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	112
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	19	1,083
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	181
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	151
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	217
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	4	162
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-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	22	248
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	107
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	175
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	156
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	145
A-24	ピジョンビル	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	107
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	100
A-27	FORECAST新常盤橋	1,808.65	1,808.65	100.0	10	102
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	129
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	124
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	137
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	308
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	203
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,393.47	84.7	2	60
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	7	91
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	8	118



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	22	128
A-44	MK麴町ビル	1,748.92	1,426.46	81.6	7	85
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	218
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	113
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,440.05	97.0	23	89
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,882.61	100.0	14	159
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	244
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	448
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	28	955
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	205
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	171
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	20	176
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	11	382
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	24	115
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	5	62
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	125
A-61	TK五反田ビル	3,719.98	3,719.98	100.0	8	194
A-62	五反田さくらビル	1,501.86	1,501.86	100.0	10	94
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	1,615.51	80.3	9	62
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	106
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	76
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,508.40	97.6	272	767
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,890.70	2,670.20	92.4	62	86
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	73
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	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,544.87	100.0	42	45
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	106
B-9	スプラディット難波	6,212.36	5,859.25	94.3	239	217
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,947.21	98.2	53	119
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)
B-12	Primegate飯田橋	6,055.81	6,055.81	100.0	66	254
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,246.42	100.0	37	60

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-14	メルヴィ洗足	841.26	814.22	96.8	27	36
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	4,239.53	98.6	152	145
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,687.08	95.1	68	88
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,488.00	98.4	62	48
B-21	ピアチェーレ文の里	1,374.08	1,346.84	98.0	43	33
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	4,615.66	100.0	11	230
	合計	306,621.28	303,742.00	99.1	1,878	15,111

(注1) 「総賃貸面積」は、2018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、2018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、2018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、2018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、2018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、)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。

## (ハ) 期末算定価額の概要 (2018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	2,151	3,010	3,050	4.0%	2,960	3.6%	4.2%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,030	2,400	2,430	4.4%	2,360	4.2%	4.6%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,379	1,860	1,890	4.0%	1,820	3.8%	4.2%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,262	7,890	8,020	3.6%	7,750	3.4%	3.8%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,565	5,840	5,940	3.7%	5,740	3.5%	3.9%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,743	2,300	2,340	3.9%	2,260	3.7%	4.1%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,848	17,200	17,400	3.6%	17,000	3.3%	3.8%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,035	6,430	6,500	4.2%	6,360	4.0%	4.4%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,000	3,350	3,400	4.0%	3,290	3.8%	4.2%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,904	3,300	3,350	3.8%	3,240	3.6%	4.0%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,214	2,610	2,630	4.2%	2,580	4.0%	4.4%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,703	2,970	2,990	4.6%	2,950	4.4%	4.8%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,643	3,770	3,840	3.6%	3,690	3.4%	3.8%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,869	3,290	3,340	4.0%	3,230	3.8%	4.2%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,421	9,680	10,000	3.7%	9,540	3.5%	3.9%
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,396	5,490	5,520	3.9%	5,460	3.6%	4.0%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,942	2,100	2,130	3.8%	2,060	3.6%	4.0%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,290	1,310	1,330	4.0%	1,290	3.8%	4.2%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,899	3,100	3,140	4.1%	3,050	3.9%	4.3%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,704	2,830	2,870	4.1%	2,790	3.9%	4.3%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,249	2,430	2,460	4.1%	2,390	3.9%	4.3%
A-24	ビジョンビル	2,837	2,944	2,970	3,010	4.2%	2,920	4.0%	4.4%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,141	2,080	2,110	4.3%	2,040	4.1%	4.5%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,655	1,900	1,930	4.1%	1,860	3.9%	4.3%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,119	2,150	2,160	4.2%	2,130	3.9%	4.3%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,242	2,370	2,410	4.2%	2,330	4.0%	4.4%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,301	1,450	1,470	3.7%	1,420	3.5%	3.9%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,397	2,350	2,390	4.1%	2,310	3.9%	4.3%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,289	2,490	2,520	4.1%	2,460	3.9%	4.3%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,077	2,240	2,270	4.1%	2,200	3.9%	4.3%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,940	5,640	5,720	4.4%	5,560	4.2%	4.6%
A-34	目白NTビル	3,094	3,101	3,600	3,640	4.5%	3,560	4.3%	4.7%
A-35	東信東池袋ビル	979	992	1,110	1,120	4.7%	1,100	4.5%	4.9%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,688	2,690	2,700	4.7%	2,670	4.4%	4.8%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,120	3,450	3,490	4.7%	3,410	4.4%	4.9%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,784	1,740	1,750	4.5%	1,730	4.2%	4.6%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,657	1,900	1,910	4.6%	1,880	4.3%	4.8%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,385	1,560	1,580	4.6%	1,540	4.4%	4.8%

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-41	I・S南森町ビル	2,258	2,326	2,630	2,650	4.5%	2,600	4.3%	4.7%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,289	1,280	1,290	4.8%	1,270	4.6%	5.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,675	1,980	2,000	4.7%	1,960	4.5%	4.9%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,812	2,090	2,130	3.6%	2,040	3.4%	3.8%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,288	4,460	4,490	3.5%	4,420	3.2%	3.6%
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	2,000	2,147	2,250	2,280	3.7%	2,210	3.5%	3.9%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,466	1,650	1,670	4.0%	1,620	3.8%	4.2%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,357	1,460	1,460	3.9%	1,450	3.6%	4.0%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,126	3,090	3,110	4.3%	3,070	4.0%	4.4%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,822	4,920	5,000	4.0%	4,830	3.8%	4.2%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,232	7,190	7,250	4.0%	7,120	3.8%	4.2%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,500	19,000	19,300	4.3%	18,700	4.1%	4.5%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,018	3,330	3,360	4.5%	3,290	4.3%	4.7%
A-54	NORE伏見	2,840	2,754	3,230	3,270	4.4%	3,180	4.2%	4.6%
A-55	NORE名駅	2,520	2,459	2,930	2,960	4.5%	2,890	4.3%	4.7%
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,673	7,130	7,260	3.7%	6,990	3.5%	3.9%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,486	1,600	1,610	5.1%	1,580	4.9%	5.3%
A-58	藤和神田錦町ビル	960	972	1,000	1,020	4.5%	989	3.6%	4.5%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,170	1,230	1,240	4.3%	1,220	4.0%	4.4%
A-60	広尾ONビル	2,392	2,422	2,620	2,660	4.1%	2,570	3.9%	4.3%
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,344	4,300	4,350	4.1%	4,250	3.7%	4.1%
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,483	1,590	1,620	4.3%	1,560	3.8%	4.4%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,281	1,290	1,300	4.7%	1,270	4.4%	4.8%
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,473	1,570	1,590	4.5%	1,540	4.3%	4.7%
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,187	1,240	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,898	14,200	14,400	4.2%	13,900	4.0%	4.4%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,537	1,770	1,780	5.3%	1,750	5.1%	5.5%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,231	1,540	1,550	4.6%	1,520	4.4%	4.8%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,050	1,230	1,240	4.9%	1,210	4.7%	5.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	750	889	899	4.9%	879	4.7%	5.1%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	688	771	780	4.9%	762	4.7%	5.1%
B-7	シエル薬院	640	630	740	748	4.5%	732	4.3%	4.7%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,756	1,990	2,010	4.1%	1,960	3.8%	4.3%
B-9	スプラントディッド難波	3,502	3,392	3,790	3,840	4.6%	3,730	4.4%	4.8%
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,626	2,630	2,700	3.9%	2,600	3.7%	4.1%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,437	1,530	1,550	4.4%	1,510	3.9%	4.3%
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,241	5,290	5,320	3.9%	5,260	3.6%	4.0%
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,247	1,260	1,280	4.1%	1,230	3.9%	4.3%

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	752	743	757	4.1%	729	3.9%	4.3%
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,140	3,110	3,130	4.1%	3,090	3.8%	4.2%
B-16	ドミール北赤羽	785	800	785	796	4.3%	773	4.1%	4.5%
B-17	ドミー北赤羽	986	1,002	997	1,010	4.4%	983	4.2%	4.6%
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,455	2,480	2,510	4.6%	2,460	4.4%	4.8%
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,631	1,670	1,690	4.4%	1,660	4.2%	4.6%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	919	906	924	4.5%	898	4.3%	4.7%
B-21	ピアチャーレ文の里	571	582	577	587	4.7%	572	4.5%	4.9%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,423	3,510	3,570	3.9%	3,440	3.6%	4.0%
C-2	光明池アクト	2,063	2,081	2,190	2,200	5.1%	2,170	4.9%	5.3%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,799	4,840	4,910	4.1%	4,760	3.9%	4.3%
	合計	247,998	251,954	279,348	283,051		275,347		

(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、2018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、2018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及びB-21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、それぞれ鑑定評価を委託しています。

## (二) 個別資産の損益状況

第13期(自 2018年7月1日 至 2018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	90,180	72,775	53,325	216,295	153,896	65,110
賃貸事業収入	79,584	69,269	49,742	197,547	139,984	56,133
その他賃貸事業収入	10,596	3,505	3,582	18,747	13,912	8,976
②賃貸事業費用	18,687	19,363	15,138	46,280	32,305	13,025
管理業務費	3,353	4,752	2,409	9,655	8,309	2,951
水道光熱費	7,917	4,883	2,993	13,095	7,601	4,501
損害保険料	59	63	43	128	121	45
修繕費	818	3,852	648	1,651	4,145	180
租税公課	2,340	5,435	4,916	18,153	10,056	4,933
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,848	25	3,777	3,245	1,722	63
③賃貸NOI(①-②)	71,492	53,411	38,186	170,014	121,590	52,085
④減価償却費	12,172	11,883	5,480	27,018	33,256	7,006
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	59,320	41,528	32,706	142,996	88,334	45,078

(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	597,050	216,579	96,120	99,211	82,167	131,535
賃貸事業収入	551,878	198,587	86,101	90,190	72,647	114,418
その他賃貸事業収入	45,171	17,991	10,018	9,021	9,519	17,117
②賃貸事業費用	202,749	46,715	22,711	23,603	19,980	32,345
管理業務費	35,061	16,227	5,882	5,478	3,617	8,903
水道光熱費	30,724	13,982	6,906	7,305	6,316	7,596
損害保険料	449	192	92	82	76	138
修繕費	3,210	3,293	1,139	518	916	5,870
租税公課	15,909	10,391	8,214	8,885	7,481	8,675
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	117,043	2,277	126	982	1,222	810
③賃貸NOI(①-②)	394,300	169,863	73,409	75,607	62,186	99,189
④減価償却費	41,858	13,203	7,968	5,955	14,837	13,488
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	352,441	156,659	65,440	69,652	47,348	85,701

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
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	FORECAST 飯田橋	九段北325 ビル	FORECAST 内神田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	88,369	84,703	228,533	139,030	62,456	41,257
賃貸事業収入	81,212	75,693	211,706	127,930	53,549	38,586
その他賃貸事業収入	7,157	9,009	16,826	11,099	8,907	2,671
②賃貸事業費用	14,304	13,478	45,192	24,423	19,427	9,732
管理業務費	3,222	3,186	8,989	6,874	5,919	2,743
水道光熱費	4,405	3,997	14,993	8,111	4,174	2,634
損害保険料	51	40	174	115	47	45
修繕費	371	478	1,177	1,318	622	592
租税公課	5,902	5,052	17,571	6,864	6,826	3,353
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1	373	1,934	789	1,487	13
③賃貸NOI (①-②)	74,065	71,225	183,341	114,606	43,028	31,525
④減価償却費	3,745	3,137	14,776	10,139	2,556	3,590
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	70,319	68,087	168,564	104,466	40,472	27,934

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26
物件名称	イトーピア 岩本町 二丁目ビル	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	99,133	85,047	78,050	非開示 (注)	62,235	56,925
賃貸事業収入	93,477	82,472	74,138		56,129	50,650
その他賃貸事業収入	5,656	2,575	3,912		6,106	6,274
②賃貸事業費用	24,443	18,156	18,700		17,461	14,058
管理業務費	7,960	7,079	6,984		4,364	3,458
水道光熱費	7,388	3,606	5,564		4,560	5,633
損害保険料	99	88	77		73	48
修繕費	411	948	200		372	563
租税公課	8,227	6,056	5,417		6,242	3,979
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	6	27	107	1,499	25	
③賃貸NOI (①-②)	74,690	66,891	59,349	69,185	44,773	42,867
④減価償却費	7,722	8,951	8,338	8,938	6,023	3,690
⑤固定資産除却損	-	164	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,968	57,774	51,011	60,246	38,750	39,176

(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-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32
物件名称	FORECAST 新常盤橋	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①貸貸事業収益	57,332	72,248	44,998	66,849	80,722	75,331
貸貸事業収入	50,210	66,554	34,932	59,009	68,148	67,958
その他貸貸事業収入	7,122	5,694	10,066	7,839	12,574	7,373
②貸貸事業費用	16,339	19,111	12,874	19,874	27,204	18,224
管理業務費	2,631	4,500	2,765	4,916	6,799	6,278
水道光熱費	3,368	6,064	6,511	5,223	7,710	4,436
損害保険料	47	66	35	75	82	88
修繕費	6,327	1,578	224	1,765	663	891
租税公課	3,524	6,544	2,832	6,123	7,675	6,071
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	88	6	155	1,419	3,923	108
③貸貸NOI (①-②)	40,993	53,137	32,124	46,974	53,518	57,107
④減価償却費	3,830	4,589	4,113	6,871	5,194	8,674
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	37,163	48,547	28,011	40,103	48,323	48,433

(単位：千円)

物件番号	A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38
物件名称	FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッディ ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①貸貸事業収益	181,990	119,953	45,107	96,928	146,699	55,850
貸貸事業収入	159,072	106,430	34,694	86,707	118,241	49,359
その他貸貸事業収入	22,917	13,523	10,413	10,221	28,457	6,490
②貸貸事業費用	44,872	28,253	11,673	27,853	48,765	12,855
管理業務費	9,373	8,058	3,164	7,927	18,942	3,845
水道光熱費	18,251	9,123	2,979	9,443	16,044	3,763
損害保険料	167	125	45	119	149	62
修繕費	4,088	1,190	1,223	1,847	1,167	482
租税公課	12,332	8,285	2,522	7,961	8,608	4,022
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	308	1,120	1,387	204	3,502	330
③貸貸NOI (①-②)	137,118	91,700	33,434	69,074	97,933	42,994
④減価償却費	17,026	10,987	3,621	9,335	15,139	8,005
⑤固定資産除却損	614	-	-	185	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	119,477	80,713	29,812	59,553	82,794	34,988



(単位：千円)

物件番号	A-39	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44
物件名称	イトーピア 清洲橋通 ビル	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	70,111	52,686	96,417	非開示 (注)	77,045	48,253
賃貸事業収入	63,557	46,170	87,099		71,556	44,673
その他賃貸事業収入	6,553	6,515	9,317		5,489	3,579
②賃貸事業費用	18,433	9,819	30,344		23,487	14,074
管理業務費	5,245	3,704	6,114		7,863	4,038
水道光熱費	5,466	2,810	8,589		6,236	2,772
損害保険料	66	50	137		111	44
修繕費	1,999	148	5,528		3,106	426
租税公課	4,993	2,268	9,588		5,693	6,006
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	311	487	35		125	436
③賃貸NOI (①-②)	51,677	42,866	66,072	33,072	53,557	34,178
④減価償却費	5,699	3,278	12,297	6,608	12,379	2,500
⑤固定資産除却損	-	-	1,879	-	2,218	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,978	39,587	51,894	26,464	38,959	31,678

(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-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	114,284	58,171	51,735	36,969	93,157	137,926
賃貸事業収入	108,929	55,330	45,930	35,352	83,035	125,601
その他賃貸事業収入	5,355	2,841	5,805	1,617	10,121	12,324
②賃貸事業費用	25,057	11,455	11,904	7,447	24,405	32,219
管理業務費	7,744	3,762	2,509	2,161	7,263	8,027
水道光熱費	5,626	2,204	5,139	1,597	7,205	9,962
損害保険料	84	45	44	29	105	129
修繕費	1,944	60	227	451	1,107	836
租税公課	9,009	4,847	3,416	2,854	7,836	11,374
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	297	185	217	3	536	1,538
③賃貸NOI (①-②)	89,227	46,716	39,831	29,522	68,752	105,706
④減価償却費	7,057	3,735	3,251	2,817	10,200	10,893
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	82,169	42,980	36,579	26,704	58,552	94,813

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	FORECAST 五反田WEST	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	239,683	532,971	99,953	106,668	101,025	203,852
賃貸事業収入	216,726	497,106	74,399	89,731	86,109	193,301
その他賃貸事業収入	22,957	35,864	25,553	16,937	14,915	10,551
②賃貸事業費用	90,708	95,168	59,890	27,845	30,385	56,061
管理業務費	20,223	36,481	11,146	7,441	7,551	13,063
水道光熱費	19,834	26,990	17,728	11,362	10,210	12,309
損害保険料	289	505	169	100	109	175
修繕費	15,684	2,170	7,128	903	2,330	4,909
租税公課	27,371	26,825	16,400	7,306	9,353	24,200
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	6,955	1,845	6,967	382	481	1,052
③賃貸NOI (①-②)	148,975	437,802	40,062	78,822	70,639	147,791
④減価償却費	18,383	58,462	14,041	19,156	17,411	12,186
⑤固定資産除却損	-	-	632	1,368	952	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	130,592	379,340	25,388	58,298	52,275	135,605

(単位：千円)

物件番号	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62
物件名称	三宮ファース トビル	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
運用日数	184日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	71,565	35,653	37,388	70,607	100,706	47,741
賃貸事業収入	61,920	31,158	34,449	64,522	94,239	43,011
その他賃貸事業収入	9,644	4,494	2,939	6,084	6,466	4,729
②賃貸事業費用	28,335	13,226	8,132	19,193	15,156	13,290
管理業務費	8,471	2,357	3,020	4,688	6,440	2,278
水道光熱費	8,002	2,510	3,346	4,796	5,448	3,597
損害保険料	98	32	39	59	110	38
修繕費	6,679	501	1,106	8,929	423	1,172
租税公課	4,712	-	-	-	-	-
信託報酬	350	347	347	347	346	-
その他賃貸事業費用	20	7,476	271	373	2,386	6,204
③賃貸NOI (①-②)	43,230	22,427	29,256	51,413	85,549	34,450
④減価償却費	7,828	1,581	2,483	4,051	6,139	3,053
⑤固定資産除却損	694	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	34,706	20,845	26,772	47,362	79,409	31,396

(単位：千円)

物件番号	A-63	A-64	A-65	B-1	B-2	B-3
物件名称	エスプリ亀戸	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅
運用日数	182日	182日	182日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	39,894	64,101	59,651	407,952	61,128	51,156
賃貸事業収入	33,341	56,906	40,774	397,252	61,056	47,400
その他賃貸事業収入	6,552	7,195	18,876	10,700	72	3,756
②賃貸事業費用	10,775	13,391	11,111	82,759	8,376	13,174
管理業務費	3,332	6,247	4,694	32,555	589	3,703
水道光熱費	4,950	6,246	4,449	4,584	-	574
損害保険料	49	95	66	425	122	66
修繕費	1,896	451	1,267	13,991	735	2,835
租税公課	-	-	-	19,422	6,577	3,385
信託報酬	347	347	347	350	350	350
その他賃貸事業費用	199	4	287	11,430	2	2,259
③賃貸NOI (①-②)	29,118	50,709	48,539	325,193	52,751	37,982
④減価償却費	2,917	4,739	2,735	64,953	10,654	14,545
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	26,201	45,970	45,804	260,240	42,097	23,437

(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	38,410	28,086	24,547	26,097	54,893	112,079
賃貸事業収入	38,329	28,077	24,546	25,378	52,774	109,950
その他賃貸事業収入	81	9	1	719	2,119	2,128
②賃貸事業費用	7,651	5,090	6,356	4,995	15,400	20,777
管理業務費	1,879	1,895	1,884	1,490	4,743	6,238
水道光熱費	369	283	-	682	8	783
損害保険料	60	45	34	30	50	134
修繕費	1,057	582	2,001	685	3,863	2,669
租税公課	2,583	1,933	1,603	1,219	2,473	7,197
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,350	-	483	536	3,911	3,403
③賃貸NOI (①-②)	30,759	22,995	18,191	21,102	39,492	91,302
④減価償却費	14,143	9,324	7,081	6,351	8,496	33,960
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,616	13,671	11,110	14,751	30,996	57,341

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	61,093	非開示 (注)	141,084	31,210	19,160	74,010
賃貸事業収入	59,172		134,370	28,867	18,966	66,219
その他賃貸事業収入	1,921		6,714	2,342	194	7,790
②賃貸事業費用	12,681		25,921	4,486	4,538	11,319
管理業務費	2,530		12,902	1,789	1,255	2,690
水道光熱費	645		5,860	210	239	4,397
損害保険料	48		178	27	22	72
修繕費	3,627		3,228	813	2,054	824
租税公課	-		-	-	-	-
信託報酬	347		347	347	347	347
その他賃貸事業費用	5,481	3,404	1,297	618	2,987	
③賃貸NOI (①-②)	48,411	11,921	115,163	26,723	14,622	62,690
④減価償却費	4,695	3,555	8,091	2,598	2,056	6,886
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	43,716	8,365	107,071	24,125	12,565	55,803

(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	ピアチエーレ 文の里
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	73,841	47,329	25,230	18,630
賃貸事業収入			72,583	45,399	24,103	17,680
その他賃貸事業収入			1,257	1,930	1,126	949
②賃貸事業費用			7,619	7,124	3,908	3,519
管理業務費			4,280	2,381	1,317	1,385
水道光熱費			546	1,127	791	700
損害保険料			81	58	29	28
修繕費			525	1,312	941	758
租税公課			-	-	-	-
信託報酬			347	347	347	347
その他賃貸事業費用	1,837	1,896	480	298		
③賃貸NOI (①-②)	18,948	23,736	66,221	40,204	21,322	15,110
④減価償却費	1,743	1,877	18,408	5,135	3,459	2,765
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	17,204	21,859	47,812	35,068	17,862	12,345

(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	C-1	C-2	C-3	
物件名称	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池 アクト	BECOME SAKAE	合計
運用日数	184日	184日	182日	
①賃貸事業収益	88,623	142,195	135,814	8,458,932
賃貸事業収入	74,026	105,840	113,668	7,678,447
その他賃貸事業収入	14,597	36,354	22,146	780,485
②賃貸事業費用	34,860	70,374	23,467	2,123,176
管理業務費	4,164	21,851	7,961	576,734
水道光熱費	8,849	34,602	11,897	554,322
損害保険料	42	190	123	8,365
修繕費	5,359	2,004	1,629	182,114
租税公課	5,456	8,686	-	515,919
信託報酬	350	350	347	30,050
その他賃貸事業費用	10,638	2,690	1,507	255,668
③賃貸NOI (①-②)	53,762	71,820	112,347	6,335,756
④減価償却費	10,403	22,922	14,197	907,332
⑤固定資産除却損	-	-	-	8,711
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	43,358	48,898	98,149	5,419,712