

平成27年6月期 決算短信 (REIT)

平成27年8月20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
 コーディング番号 3296 U R L <http://www.nippon-reit.com/>
 代表者 執行役員 石川 久夫
 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 代表取締役社長 石川 久夫
 問合せ先責任者 財務企画本部業務企画部長 南郷 兼寿 TEL (03)3552-8883 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年9月28日 分配金支払開始予定日 平成27年9月18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. 平成27年6月期の運用、資産の状況 (平成27年1月1日～平成27年6月30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	%
27年6月期	4,596	90.8	2,556	105.2	2,077	92.6	2,075	92.6
26年12月期	2,408	27.4	1,245	30.5	1,078	485.8	1,077	492.1

	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	%	%	%
27年6月期	7,708	3.3	1.6	45.2
26年12月期	7,100	2.9	1.4	44.8

(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	%	%
27年6月期	6,827	2,075	0	0	100.0	2.5
26年12月期	7,109	1,079	0	0	100.1	2.9

(注) 平成27年6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す。

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

(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
	百万円	百万円	%	円
27年6月期	174,642	87,468	50.1	287,667
26年12月期	81,353	38,027	46.7	250,491

(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
27年6月期	1,805	△82,589	86,905	11,178
26年12月期	2,392	△4,388	2,789	5,057

2. 平成27年12月期の運用状況の予想（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期の運用状況の予想（平成28年1月1日～平成28年6月30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
27年12月期	6,683	45.4	3,597	40.7	2,841	36.8	2,841	36.9	7,252	-
28年6月期	6,640	△0.6	3,197	△11.1	2,689	△5.4	2,688	△5.4	6,862	-

（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）

（平成27年12月期）7,252円 （平成28年6月期）6,862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

27年6月期	304,060口	26年12月期	151,810口
27年6月期	0口	26年12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「平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

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（平成27年3月27日提出、その後の訂正を含みます。）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（平成27年3月27日提出、その後の訂正を含みます。）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、平成22年9月8日に設立され、平成22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、平成26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、平成27年2月に公募増資を、平成27年3月に第三者割当増資を実施しており、当期末（平成27年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は304,060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（平成27年6月期）のわが国の経済は、平成27年第1四半期の実質GDP成長率（第2次速報値）が前期比1.0%増と2四半期連続のプラス成長となり、緩やかな回復基調が続いています。生産は、このところ一部に弱さがみられるものの、持ち直しており、個人消費は持ち直しの兆しがみられます。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や各種政策効果の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外景気の下振れなど、わが国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場においては、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）の平成27年6月末現在の空室率は5.12%であり、前年同月比1.33%低下しています。また、同地区の平成27年6月末現在の平均賃料は17,401円と前年同月比4.8%の上昇となり、小幅な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、三大都市圏において人口が集中する傾向が継続することが見込まれています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の平成27年5月の小売業販売額が前年同月比+3.0%と2か月連続の増加となり、一部に弱さがみられるものの横ばい圏で推移しています。大型小売店（既存店）販売額も前年同月比5.3%の増加となり、都市型商業施設については売上が増加が期待され、生活必需品型商業施設については、生活必需品に対する安定的な需要を背景に安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、不動産価格の上昇により取引利回りの低下が続いていることから、警戒感を持つ投資家が現れ始めているものの、全般的には投資意欲の高い状況が続いています。足下においては、売却物件の一巡感があり大型物件の取引は減少しています。また、東京都心部の優良物件の価格上昇により、相対的に利回りの高い中小規模の物件や都心周辺部又は地方都市の物件への選好性も高まっており、これらの物件についても取引利回りの低下が進んでいます。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は第5期末（平成26年12月31日）時点で保有していた、合計21物件（取得価格合計73,890百万円）の運用資産に加え、当期（平成27年6月期）においては、平成27年1月8日に1物件（取得価格5,325百万円）を取得するとともに、平成27年2月の公募増資を通じて平成27年2月12日に30物件（取得価格合計73,503百万円）を、平成27年3月12日に1物件（取得価格3,350百万円）を、新規借入れにより平成27年3月27日に1物件（取得価格1,781百万円）を、それぞれ取得しました（以下、かかる33物件を総称して「当期取得資産」ということがあります。）また、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、その裏付け不動産合計8物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付け不動産数	出資額（百万円）（注2）	取得日
合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分	3（注1）	100（注1）	平成27年3月12日
合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	1	100	平成27年3月12日
合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	4	50	平成27年4月27日

（注1）裏付け不動産のうち、1物件については、平成27年5月27日付で優先交渉権を放棄することを決定し、平成27年6月30日付で第三者への譲渡が実行されています。その結果、平成27年6月30日付で当該匿名組合出資持分の一部につき出資の払戻しが実行され、平成27年6月30日現在の出資額は80百万円となっています。

（注2）「出資額」は、取得に要した諸費用を含んでいません。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス44物件（取得価格合計132,663百万円）、住宅8物件（取得価格合計19,773百万円）、商業施設2物件（取得価格合計5,413百万円）の合計54物件（取得価格合計157,850百万円。なお、匿名組合出資持分及び優先出資証券は含みません。）となっており、総賃貸面積は196,666.29㎡、稼働率は96.7%となっています。

（ご参考）

本投資法人は、当期取得資産とは別に、平成27年7月2日付で、上記の本投資法人が優先交渉権を取得した物件のうち第三者に譲渡済の1物件を除く7物件（取得価格合計31,107百万円）を含む11物件（取得価格合計46,747百万円）を取得しています。その詳細については、後記「③決算後に生じた重要な事実 B 資産の取得」をご参照ください。

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96.7%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、平成27年2月10日を払込期日として公募による新投資口の発行（145,000口）を実施しました。また、平成27年3月10日には第三者割当による新投資口の発行（7,250口）を実施しました。この結果、平成27年6月30日現在の出資総額は85,364百万円、発行済投資口の総口数は304,060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に充当するため、平成27年1月8日付で5,700百万円の、平成27年2月12日付で31,100百万円の、平成27年3月12日付で3,500百万円の、平成27年3月27日付で1,800百万円の借入れをそれぞれ行いました。

前記「（イ）新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口の発行により調達した資金を主な原資として、平成27年3月27日付で2,400百万円の借入金の返済を行いました。

平成27年4月24日に返済期限の到来した借入金9,950百万円のリファイナンスにあたり、9,900百万円の借入れを行い、残りの50百万円は手元資金を充当しました。

その結果、平成27年6月30日現在の借入金残高は79,670百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は45.6%となりました。

（ハ）格付

平成27年6月30日現在の本投資法人の格付け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4,596百万円、営業利益2,556百万円、経常利益2,077百万円、当期純利益2,075百万円となりました。

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304,060口の整数倍となる2,075,817,620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6,827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」を基本方針として、総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、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み合わせによるリスク分散のため、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、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受けることで、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、中長期的に安定的な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45.6%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年6月10日及び平成27年6月22日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については平成27年7月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成27年7月28日に払込が完了しています。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 84,000口（国内募集35,600口、海外募集48,400口）

払込金額（発行価額） 1口当たり 272,761円

払込金額（発行価額）の総額 22,911,924,000円

払込期日 平成27年7月1日

調達する資金の使途 下記Bに記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 3,700口

払込金額（発行価額） 1口当たり 272,761円

払込金額（発行価額）の総額 1,009,215,700円

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口

払込期日 平成27年7月28日

調達する資金の使途 借入金の返済に充当

B 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成27年7月2日付で不動産信託受益権（11物件 取得価格合計46,747百万円）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
虎ノ門桜ビル	東京都 港区	4,120	非開示（注2）
ラ・ベリテAKASAKA	東京都 港区	2,000	非開示（注2）
神田オーシャンビル	東京都 千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7
Shinto GINZA EAST	東京都 中央区	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7
ニューリバービルディング	東京都 中央区	3,000	非開示（注2）
(仮称) FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル) (注3)	東京都 新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3
(仮称) FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル) (注3)	東京都 品川区	6,520	五反田大橋インベストメント特定 目的会社
大宮センタービル	埼玉県 さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府 大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3
NORE伏見	愛知県 名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7
NORE名駅	愛知県 名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7
合計		46,747	

(注1) 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。

(注3) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

C 資金の借入れ

本投資法人は、上記「B 資産の取得」に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年7月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

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
株式会社三菱東京 UFJ銀行	2,000 (注1)	基準金利に0.50%を加 えた利率(注2)	変動	平成28年8月22日	期限一括返済
株式会社三菱東京 UFJ銀行をアレ ンジャーとする協 調融資団	2,500	基準金利に0.30%を加 えた利率(注2)(注3)	変動 (実質固 定)	平成30年4月24日	
	11,000	基準金利に0.35%を加 えた利率(注2)(注4)		平成31年7月22日	
	11,000	基準金利に0.40%を加 えた利率(注2)(注5)		平成32年7月21日	
合計	26,500				

(注1) 上記A(ロ)記載の払込金額及び手持資金をもって、平成27年7月31日に1,100百万円を期限前弁済しています。

(注2) 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。

(注3) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.44375%となります。

(注4) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.54175%となります。

(注5) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.65425%となります。

④ 運用状況の見通し

平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30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「平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)

営業収益	6,683百万円
営業利益	3,597百万円
経常利益	2,841百万円
当期純利益	2,841百万円
1口当たり分配金	7,252円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)

営業収益	6,640百万円
営業利益	3,197百万円
経常利益	2,689百万円
当期純利益	2,688百万円
1口当たり分配金	6,862円
1口当たり利益超過分配金	－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。

平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30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"> 平成27年12月期（第7期）（平成27年7月1日～平成27年12月31日）（184日） 平成28年6月期（第8期）（平成28年1月1日～平成28年6月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計65物件）について、平成28年6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）が生じないことを前提としています。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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、平成27年12月期は6,675百万円、平成28年6月期は6,640百万円を見込んでいます。 受取配当金については、平成27年12月期は7百万円を見込んでおり、平成28年6月期においては受取配当金は見込んでいません。 営業収益については、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、費用の変動要素を反映して算出しており、平成27年12月期は1,737百万円、平成28年6月期は2,014百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得費用に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年12月期は734百万円、平成28年6月期は753百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税については、平成27年12月期は150百万円、平成28年6月期は506百万円を想定しています。なお、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、平成27年に取得した44物件については、固定資産税及び都市計画税は平成27年12月期においては費用計上されません。なお、上記の資産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は平成27年12月期相当分として353百万円を想定しています。 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、本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。 資産運用報酬については、平成27年12月期は437百万円、平成28年6月期は503百万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るため、費用計上されません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行に係る費用の支払総額は179百万円を見込んでおり、平成27年12月期に一括費用計上することを想定しています。 支払利息等その他借入関連費用として、平成27年12月期に585百万円、平成28年6月期に508百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において、105,070百万円の借入金残高があります。 ・平成27年6月期中に実施した物件取得に伴う消費税の還付が、平成27年12月期中になされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成27年12月期に借入金600百万円を返済することを前提としています。 ・平成27年7月に実施した物件取得に伴う消費税の還付が、平成28年6月期中になされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成28年6月期に借入金700百万円を返済することを前提としています。 ・上記借入金の返済の後に平成28年6月期末までに返済期限が到来する借入金(8,500百万円)については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・平成27年12月期及び平成28年6月期の期末時点でのLTVはそれぞれ、46.3%程度、46.1%程度となる見込みです。 ・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
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである391,760口を前提とし、平成28年6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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社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。 ・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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成27年6月10日提出、その後の訂正を含みます。）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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,113,741	2,291,302
信託現金及び信託預金	3,943,906	8,887,346
営業未収入金	36,317	122,224
前払費用	124,691	277,811
繰延税金資産	500	2
未収還付法人税等	-	3,611
未収消費税等	-	1,318,463
その他	6,776	13,842
貸倒引当金	△1,458	△0
流動資産合計	5,224,475	12,914,604
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,573,922	37,371,083
減価償却累計額	△1,352,458	△1,897,144
信託建物(純額)	19,221,463	35,473,939
信託構築物	135,341	141,062
減価償却累計額	△12,036	△15,425
信託構築物(純額)	123,304	125,636
信託機械及び装置	2,678	8,847
減価償却累計額	△89	△517
信託機械及び装置(純額)	2,588	8,330
信託工具、器具及び備品	6,478	14,838
減価償却累計額	△211	△812
信託工具、器具及び備品(純額)	6,267	14,025
信託土地	40,662,441	109,521,024
有形固定資産合計	60,016,065	145,142,955
無形固定資産		
信託借地権	15,243,932	15,806,025
無形固定資産合計	15,243,932	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	707,940	282,269
敷金及び保証金	10,050	10,110
長期前払費用	151,243	456,632
その他	132	29,886
投資その他の資産合計	869,366	778,898
固定資産合計	76,129,364	161,727,878
資産合計	81,353,840	174,642,483

(単位:千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,009	706,752
短期借入金	8,150,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	9,100,000
未払費用	78,922	147,306
未払法人税等	595	-
未払消費税等	67,412	-
前受金	354,906	823,284
その他	257,642	328,923
流動負債合計	9,166,488	11,106,266
固定負債		
長期借入金	31,870,000	70,570,000
信託預り敷金及び保証金	2,290,209	5,498,160
固定負債合計	34,160,209	76,068,160
負債合計	43,326,698	87,174,426
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,919,883	85,364,159
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,107,258	2,103,897
剰余金合計	1,107,258	2,103,897
投資主資本合計	38,027,142	87,468,056
純資産合計	※1 38,027,142	※1 87,468,056
負債純資産合計	81,353,840	174,642,483

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	自	平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,198,367		※1 4,142,720
その他賃貸事業収入		※1 209,574		※1 434,822
受取配当金		800		19,376
営業収益合計		2,408,742		4,596,919
営業費用				
賃貸事業費用		※1 907,349		※1 1,690,565
資産運用報酬		182,861		223,520
資産保管手数料		2,871		5,882
一般事務委託手数料		12,852		25,577
役員報酬		1,920		1,920
会計監査人報酬		11,000		14,000
その他営業費用		44,236		78,947
営業費用合計		1,163,090		2,040,413
営業利益		1,245,651		2,556,505
営業外収益				
受取利息		309		744
還付加算金		1,727		-
営業外収益合計		2,037		744
営業外費用				
支払利息		95,325		183,682
融資関連費用		73,846		184,030
投資口交付費		-		112,404
デリバティブ評価損		172		119
営業外費用合計		169,343		480,235
経常利益		1,078,344		2,077,014
税引前当期純利益		1,078,344		2,077,014
法人税、住民税及び事業税		658		659
法人税等調整額		△260		497
法人税等合計		397		1,157
当期純利益		1,077,946		2,075,856
前期繰越利益		29,312		28,041
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,107,258		2,103,897

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26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	36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430
当期変動額					
剰余金の配当		△183,234	△183,234	△183,234	△183,234
当期純利益		1,077,946	1,077,946	1,077,946	1,077,946
当期変動額合計	-	894,711	894,711	894,711	894,711
当期末残高	※1 36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27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	36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142
当期変動額					
新投資口の発行	48,444,275			48,444,275	48,444,275
剰余金の配当		△1,079,217	△1,079,217	△1,079,217	△1,079,217
当期純利益		2,075,856	2,075,856	2,075,856	2,075,856
当期変動額合計	48,444,275	996,639	996,639	49,440,914	49,440,914
当期末残高	※1 85,364,159	2,103,897	2,103,897	87,468,056	87,468,056

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	1,107,258,608	2,103,897,612
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,079,217,290 (7,109)	2,075,817,620 (6,827)
III 次期繰越利益	28,041,318	28,079,992

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151,810口の整数倍となる1,079,217,290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304,060口の整数倍となる2,075,817,620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		当期	
	自	平成26年 7月 1日 平成26年12月31日	自	平成27年 1月 1日 平成27年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,078,344		2,077,014
減価償却費		348,586		549,104
投資口交付費		-		112,404
受取利息		△309		△744
支払利息		95,325		183,682
営業未収入金の増減額 (△は増加)		91,441		△87,580
前払費用の増減額 (△は増加)		1,335		△153,119
長期前払費用の増減額 (△は増加)		28,322		△305,388
未収消費税等の増減額 (△は増加)		797,388		△1,318,463
未払消費税等の増減額 (△は減少)		67,412		△67,412
営業未払金の増減額 (△は減少)		16,388		452,268
未払費用の増減額 (△は減少)		26,345		49,135
前受金の増減額 (△は減少)		△73,976		468,378
その他		7,544		14,395
小計		2,484,150		1,973,673
利息の受取額		246		744
利息の支払額		△94,582		△164,434
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		2,452		△4,866
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,392,267		1,805,117
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△3,720,700		△85,679,606
信託無形固定資産の取得による支出		-		△562,092
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		173,399		3,495,990
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△136,031		△231,092
敷金及び保証金の差入による支出		-		△60
投資有価証券の払戻による収入		-		671,800
投資有価証券の取得による支出		△705,640		△254,200
その他の支出		-		△29,873
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,388,973		△82,589,135
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		1,800,000
短期借入金の返済による支出		△730,000		△9,950,000
長期借入れによる収入		3,700,000		50,200,000
長期借入金の返済による支出		-		△2,400,000
投資口の発行による収入		-		48,331,871
分配金の支払額		△180,332		△1,076,852
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,789,667		86,905,018
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		792,960		6,121,000
現金及び現金同等物の期首残高		4,264,687		5,057,648
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,057,648		※1 11,178,648

(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</p> <p>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。</p> <table border="0" data-bbox="592 645 975 786"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～63年	信託構築物	2～41年	信託機械及び装置	10年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～63年								
信託構築物	2～41年								
信託機械及び装置	10年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
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>								
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364千円、当期においては406,793千円です。</p>								
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、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り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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <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せん。</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. 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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年 6月30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		当期	
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,837,879		3,367,201	
共益費	300,240		633,935	
駐車場収入	60,247	2,198,367	141,582	4,142,720
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	174,874		356,978	
その他賃貸収入	34,699	209,574	77,843	434,822
不動産賃貸事業収益合計		2,407,942		4,577,542
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	155,970		344,898	
水道光熱費	181,886		384,148	
損害保険料	2,612		5,206	
修繕費	43,112		75,307	
租税公課	25,189		150,801	
減価償却費	348,586		549,104	
信託報酬	7,024		16,893	
その他賃貸事業費用	142,965		164,205	
不動産賃貸事業費用合計		907,349		1,690,565
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		1,500,593		2,886,976

〔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 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30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		151,810口		304,060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 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
現金及び預金		1,113,741		2,291,302
信託現金及び信託預金		3,943,906		8,887,346
現金及び現金同等物		5,057,648		11,178,648

〔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	
	(平成26年12月31日)		(平成27年 6月30日)	
1年内		90,493		140,309
1年超		124,819		233,260
合計		215,312		373,569

〔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、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。第6期末現在、変動金利による借入金の一部については、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、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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、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

平成26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	1,113,741	1,113,741	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,943,906	3,943,906	—
(3) 未収消費税等	—	—	—
資産合計	5,057,648	5,057,648	—
(4) 短期借入金	8,150,000	8,150,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(6) 長期借入金	31,870,000	31,933,961	63,961
負債合計	40,020,000	40,083,961	63,961
(7) デリバティブ取引	132	132	—

平成27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	2,291,302	2,291,302	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,887,346	8,887,346	—
(3) 未収消費税等	1,318,463	1,318,463	—
資産合計	12,497,111	12,497,111	—
(4) 短期借入金	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(6) 長期借入金	70,570,000	70,652,461	82,461
負債合計	79,670,000	79,752,461	82,461
(7) デリバティブ取引	13	3,283	3,270

(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、(3) 未収消費税等 及び (4) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(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。

(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信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：2,290,209千円 当期：5,498,160千円）については、市場価格が無く、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・フローを見積も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：707,940千円 当期：282,269千円）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（平成26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	1,113,741	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	3,943,906	-	-	-	-	-
合計	5,057,648	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（平成27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	2,291,302	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	8,887,346	-	-	-	-	-
未収消費税等	1,318,463	-	-	-	-	-
合計	12,497,111	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日（平成26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	8,150,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-
合計	8,150,000	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-

借入金の決算日（平成27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
長期借入金	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000
合計	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成26年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額657,430千円）及び優先出資証券（貸借対照表計上額50,510千円）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（平成27年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額231,759千円）及び優先出資証券（貸借対照表計上額50,510千円）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(平成26年12月31日)

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,644,770	4,528,990	132	△172
	合計	4,644,770	4,528,990	132	△172

(注1) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。

(注2) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

当期(平成27年6月30日)

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,586,880	-	13	△119
	合計	4,586,880	-	13	△119

(注1) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。

(注2) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27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	34,400,000 (注1)	34,400,000 (注1)	3,270 (注2)	(注3)
	合計		34,400,000	34,400,000	3,270	

(注1) 当該金額には、平成27年6月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(24,500,000千円)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平成27年7月2日です。

(注2) 平成27年6月30日付で締結した金利スワップについては、平成27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、平成27年6月30日時点における時価を記載しています。なお、平成27年6月30日付で締結した金利スワップを除く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「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しており、上表には含まれていません。

(注3) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

〔退職給付に関する注記〕

前期(平成26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。

当期(平成27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。

〔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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年 6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	2	2
貸倒引当金	497	0
繰延税金資産合計	500	2
繰延税金資産の純額	500	2

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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年 6月30日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.19%	△34.13%
住民税均等割	0.06%	0.03%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.06%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年7月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の34.15%から32.31%になります。

なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等の注記〕

前期(自平成26年7月1日 至平成26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。

当期(自平成27年1月1日 至平成27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。

〔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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

属性	会社等の名称	所在地	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	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
						役員の 兼任等	事業上 の関係					
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	東京都中央区	150	投資運用業	-	-	役員の兼任 1人	運用委託契約	資産運用報酬の支払	224,961	営業未払金	39,528
											未払費用	49,927
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日総合管理株式会社	東京都港区	324	不動産管理業	-	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費	142,919	営業未払金	73,205
									修繕工事(注3)	69,334		
									その他貸貸事業費用	22,068		

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：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。

その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

属性	会社等の名称	所在地	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	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	東京都中央区	150	投資運用業	-	役員の兼任 1人	運用委託契約	資産運用報酬の支払	1,065,623	未払費用	88,907
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日総合管理株式会社	東京都港区	324	不動産管理業	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費 修繕工事(注3) その他賃貸事業費用	220,529 131,319 17,219	営業未払金	128,209
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日新都市開発株式会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	-	不動産売買媒介契約	不動産売買媒介手数料	710,400	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：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。その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

(注4) 双日リートアドバイザーズ株式会社、双日総合管理株式会社及び双日新都市開発株式会社は、平成27年2月10日をもって関連当事者に該当しないこととなりましたが、当期のすべての取引について記載しています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年 6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	71,904,230	75,259,998
期中増減額	3,355,767	85,688,982
期末残高	75,259,998	160,948,980
期末時価	77,564,000	165,683,000

(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、信託借地権の金額も含めています。

(注3) 賃貸等不動産の前期中増減額のうち、主たる増加額は「セントラル代官山」（3,670,577千円）の取得によるものであり、主たる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中増減額のうち、主たる増加額は「芝公園三丁目ビル」等33物件（合計86,144,173千円）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 平成26年7月1日 至 平成26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。

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
1口当たり純資産額	250,491円	287,667円
1口当たり当期純利益	7,100円	7,708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 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
当期純利益（千円）	1,077,946	2,075,856
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）	1,077,946	2,075,856
期中平均投資口数（口）	151,810	269,292

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年6月10日及び平成27年6月22日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については平成27年7月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成27年7月28日に払込が完了しています。

(1) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 84,000口（国内募集35,600口、海外募集48,400口）

払込金額（発行価額） 1口当たり 272,761円

払込金額（発行価額）の総額 22,911,924,000円

払込期日 平成27年7月1日

調達する資金の用途 下記2.に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(2) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 3,700口

払込金額（発行価額） 1口当たり 272,761円

払込金額（発行価額）の総額 1,009,215,700円

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口

払込期日 平成27年7月28日

調達する資金の用途 借入金の返済に充当

2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成27年7月2日付で不動産信託受益権（11物件 取得価格合計46,747百万円）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
虎ノ門桜ビル	東京都港区	4,120	非開示（注2）
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	2,000	非開示（注2）
神田オーシャンビル	東京都千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7
Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
ニューリバービルディング	東京都 中央区	3,000	非開示（注2）
（仮称）FORECAST早稲田FIRST （早稲田SIAビル）（注3）	東京都 新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3
（仮称）FORECAST五反田WEST （ポーラ第3五反田ビル）（注3）	東京都 品川区	6,520	五反田大橋インベストメント特定目的会社
大宮センタービル	埼玉県 さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府 大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3
NORE伏見	愛知県 名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7
NORE名駅	愛知県 名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7
合計		46,747	

（注1）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。

（注3）今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「（仮称）」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「2. 資産の取得」に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年7月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

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
株式会社三菱東京 UFJ銀行	2,000 (注1)	基準金利に0.50%を加えた利率(注2)	変動	平成28年8月22日	期限一括返済
株式会社三菱東京 UFJ銀行をアレン ジャーとする協 調融資団	2,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注2)(注3)	変動 (実質固定)	平成30年4月24日	
	11,000	基準金利に0.35%を加えた利率(注2)(注4)		平成31年7月22日	
	11,000	基準金利に0.40%を加えた利率(注2)(注5)		平成32年7月21日	
合計	26,500				

（注1）上記1. (2)記載の払込金額及び手持資金をもって、平成27年7月31日に1,100百万円を期限前弁済しています。

（注2）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。

（注3）金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.44375%となります。

（注4）金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.54175%となります。

（注5）金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.65425%となります。

（9）発行済投資口数の増減

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	
平成22年 9月 8日	私募設立	200	200	100	100	（注2）
平成26年 1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	（注3）
平成26年 4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	（注4）
平成26年 5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	（注5）
平成27年 2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	（注6）
平成27年 3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	（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500,000円で本投資法人が設立されました。

（注3）平成26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4）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5）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6）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7）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。

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

なお、執行役員石川久夫、監督役員島田康弘及び矢作大より、平成27年9月30日をもって任期の調整のため一旦辞任する旨の申し出があったため、平成27年9月18日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、執行役員1名（候補者：石川久夫）及び監督役員2名（候補者：島田康弘及び矢作大）の選任（重任）について、議案を提出します。なお、本議案において執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、平成27年10月1日より2年間とします。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成26年12月31日)		当期 (平成27年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	51,257	63.0	98,771	56.6
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	6,082	7.5	37,029	21.2
		小計	57,340	70.5	135,800	77.8
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	15,595	19.2	17,261	9.9
		政令指定都市等(注5)	2,324	2.9	2,301	1.3
		小計	17,919	22.0	19,563	11.2
	商業施設	-	-	-	5,584	3.2
合計		75,259	92.5	160,948	92.2	
投資有価証券(注6)		707	0.9	282	0.2	
預金・その他の資産		5,385	6.6	13,411	7.7	
資産総額計		81,353	100.0	174,642	100.0	

- (注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によつています。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) 「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4) 「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5) 「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6) 投資有価証券は、前期においては、合同会社ニコラスキャピタル2、合同会社ニコラスキャピタル1及び合同会社ニコラスキャピタル4をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インベストメント特定目的会社の優先出資証券です。当期においては、合同会社ニコラスキャピタル3、合同会社ニコラスキャピタル5及び合同会社ニコラスキャピタル7をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インベストメント特定目的会社の優先出資証券です。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	備考
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社 優先出資証券	1,000	50	50	0.0%	(注3)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分	—	80	80	0.0%	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	—	101	101	0.1%	(注5)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	—	50	50	0.0%	(注6)
合計		—	282	282	0.2%	

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(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。

(注3) 特定資産は、「(仮称) FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル)」です。

(注4) 運用資産は、「(仮称) FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル)」及び「三井住友銀行高麗橋ビル」の不動産信託受益権です。なお、運用資産は、当初3物件でしたが、このうち1物件については、平成27年6月30日付で第三者への譲渡が実行されています。この結果、平成27年6月30日付で、当該匿名組合出資持分の一部につき、出資の払戻しが実行され、平成27年6月30日現在の帳簿価額は80百万円となっています。

(注5) 運用資産は、「大宮センタービル」の不動産信託受益権です。

(注6) 運用資産は、「神田オーシャンビル」、「NORE名駅」、「NORE伏見」及び「Shinto GINZA EAST」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

平成27年6月30日現在、該当はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(イ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の平成27年6月30日現在における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	1.4%
A-2	(仮称)ORECAST日本橋EAST (日本橋プラヤビル) (注4)	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	1.3%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.9%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	4.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷(注5)	オフィス	東京都新宿区	3,844.67	4,800	3.0%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	1.1%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	8.9%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	3.6%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	1.8%
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	1.8%
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	1.4%
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,497.09	3,330	2.1%
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	1.6%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,897.67	3,510	2.2%
A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	11,988.14	5,325	3.4%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.83	2,827	1.8%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	4.7%
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋) (注4)	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	3.3%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	1.2%
A-20	(仮称) FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133) (注4)	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.8%
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	3,446.99	2,810	1.8%
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	1.7%
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	1.3%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.8%
A-25	(仮称) FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) (注4)	オフィス	東京都中央区	2,277.61	2,070	1.3%
A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	1.0%
A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋) (注4)	オフィス	東京都中央区	1,794.97	2,030	1.3%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	1.4%
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	0.8%
A-30	(仮称)FORECAST品川 (ダヴィンチ品川) (注4)	オフィス	東京都品川区	2,498.93	2,300	1.5%
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	1.4%
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	1.3%
A-33	(仮称)FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目) (注4)	オフィス	東京都豊島区	5,614.35	5,550	3.5%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	2.0%

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-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.19	979	0.6%
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	1.6%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	2.0%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	1.1%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,659.67	1,550	1.0%
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	0.9%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	1.4%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,314.58	1,200	0.8%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋	4,219.19	1,626	1.0%
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,752.31	1,781	1.1%
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	7.5%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	1.0%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋	2,891.22	1,280	0.8%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋	3,121.60	1,110	0.7%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋	2,250.00	785	0.5%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋	1,800.00	695	0.4%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,183.93	1,813	1.1%
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	2.1%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,244.03	2,063	1.3%
	合計			203,359.35	157,850	100.0%

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、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) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注5) 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。

(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	16	150
A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	382
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.67	3,312.53	86.2	20	232
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	110
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,246.07	95.5	20	944
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	5,610.53	85.4	5	312
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	180
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	4	172
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	139
A-12	グリーンオーク御徒町	3,497.09	3,497.09	100.0	5	169
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	3,709.15	87.9	4	166
A-14	セントラル代官山	1,897.67	1,776.61	93.6	4	153
A-15	JSプログレビル	11,988.14	11,988.14	100.0	7	406
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.83	1,500.83	100.0	8	138
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	388
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	24	229
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	95
A-20	(仮称)FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	68
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,446.99	3,446.99	100.0	9	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	158
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	139
A-24	久松町リープレックス・ビズ	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	(仮称)FORECAST人形町	2,277.61	2,277.61	100.0	7	103
A-26	KDX人形町ビル	1,867.95	1,867.95	100.0	6	96
A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	1,794.97	1,794.97	100.0	11	93
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	119
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	70
A-30	(仮称)FORECAST品川	2,498.93	2,082.44	83.3	6	106
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	119
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,415.97	82.2	6	112
A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0	7	302
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	191
A-35	東信東池袋ビル	1,645.19	1,645.19	100.0	4	66
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	3,172.46	79.2	5	147
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	5,485.56	86.3	3	189
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	6	93
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	2,659.67	100.0	7	110
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92

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-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,045.15	97.1	15	161
A-42	サンワールドビル	3,314.58	3,314.58	100.0	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	3,996.52	94.7	21	113
A-44	MK麴町ビル	1,752.31	1,752.31	100.0	9	98
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,238.46	96.0	266	739
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	2,891.22	2,891.22	100.0	68	91
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	74
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	55
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	1,515.74	98.1	41	43
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,001.44	91.6	37	96
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	8	169
C-2	光明池アクト	6,244.03	6,173.41	98.9	25	198
	合計	203,359.35	196,666.29	96.7	798	9,431

(注1) 「総賃貸面積」は、平成27年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成27年6月30日現在における各信託不動産に係る各転貸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、平成27年6月30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、平成27年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、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貸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、平成27年6月30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。

(ハ) 期末算定価格の概要(平成27年6月30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	2,235	2,630	2,660	4.5%	2,600	4.1%	4.7%
A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	2,130	2,121	2,310	2,330	4.7%	2,280	4.5%	4.9%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,423	1,690	1,710	4.4%	1,670	4.2%	4.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,459	6,910	6,930	4.1%	6,890	3.8%	4.2%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,801	5,290	5,380	4.1%	5,190	3.9%	4.3%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,794	2,020	2,050	4.3%	1,980	4.1%	4.5%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,478	15,700	15,800	4.1%	15,500	3.8%	4.3%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,976	5,910	6,010	4.6%	5,810	4.4%	4.8%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,967	3,000	3,040	4.5%	2,960	4.3%	4.7%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,884	2,970	3,010	4.2%	2,930	4.0%	4.4%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,314	2,320	2,340	4.6%	2,290	4.4%	4.8%
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,472	2,950	2,980	4.8%	2,910	4.5%	4.9%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,621	2,590	2,620	5.1%	2,550	4.8%	5.2%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,666	3,490	3,550	4.1%	3,420	3.9%	4.3%
A-15	JSプログレビル	5,325	5,432	5,420	5,490	5.4%	5,340	5.2%	5.6%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	2,870	2,920	4.4%	2,810	4.2%	4.6%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,492	8,690	9,050	4.1%	8,530	3.9%	4.3%
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	5,230	5,448	5,230	5,290	4.3%	5,170	4.0%	4.4%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,938	1,850	1,870	4.3%	1,830	4.0%	4.4%
A-20	(仮称)FORECAST内神田	1,240	1,298	1,240	1,250	4.4%	1,220	4.2%	4.6%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,851	2,870	2,880	4.8%	2,860	4.5%	4.9%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,676	2,680	2,720	4.7%	2,640	4.5%	4.9%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,131	2,140	2,170	4.7%	2,110	4.5%	4.9%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,876	2,890	2,930	4.7%	2,840	4.5%	4.9%
A-25	(仮称)FORECAST人形町	2,070	2,163	2,070	2,110	4.6%	2,020	4.4%	4.8%
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,672	1,720	1,750	4.7%	1,680	4.5%	4.9%
A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	2,030	2,121	2,030	2,080	4.5%	1,980	4.3%	4.7%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,248	2,290	2,340	4.4%	2,230	4.2%	4.6%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,267	1,290	1,310	4.2%	1,260	4.0%	4.4%
A-30	(仮称)FORECAST品川	2,300	2,402	2,300	2,330	4.6%	2,260	4.4%	4.8%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,312	2,210	2,250	4.6%	2,170	4.4%	4.8%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,061	2,110	2,120	4.7%	2,090	4.4%	4.8%
A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	5,550	5,790	5,560	5,650	4.7%	5,460	4.5%	4.9%
A-34	目白NTビル	3,094	3,133	3,170	3,210	4.9%	3,130	4.7%	5.1%
A-35	東信東池袋ビル	979	995	1,010	1,020	5.1%	994	4.9%	5.3%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,512	2,610	2,620	5.1%	2,600	4.8%	5.2%

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
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,184	3,210	3,260	5.1%	3,160	4.8%	5.3%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,716	1,730	1,760	4.8%	1,690	4.6%	5.0%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,576	1,640	1,650	5.0%	1,620	4.7%	5.2%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,389	1,450	1,460	4.9%	1,430	4.7%	5.1%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,291	2,330	2,350	5.1%	2,310	4.9%	5.3%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,263	1,210	1,220	5.2%	1,200	5.0%	5.4%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,648	1,730	1,750	5.2%	1,710	5.0%	5.4%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,818	1,920	1,920	4.2%	1,920	3.8%	4.2%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,424	12,600	12,700	4.6%	12,400	4.4%	4.8%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,633	1,640	1,650	5.8%	1,630	5.6%	6.0%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,327	1,400	1,410	5.1%	1,380	4.9%	5.3%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,149	1,180	1,190	5.2%	1,170	5.0%	5.4%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	814	841	849	5.5%	833	5.3%	5.7%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	736	752	760	5.2%	744	5.0%	5.4%
B-7	シエル薬院	640	667	680	688	5.0%	672	4.8%	5.2%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,810	1,900	1,920	4.5%	1,880	4.2%	4.7%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,498	3,350	3,400	4.2%	3,290	4.0%	4.4%
C-2	光明池アクト	2,063	2,086	2,090	2,100	5.6%	2,070	5.4%	5.8%
	合計	157,850	160,948	165,683	167,807		163,313		

(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、平成27年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、平成27年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(二) 個別資産の損益状況

第6期(自平成27年1月1日至平成27年6月30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	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	83,439	81,235	49,556	180,497	159,224	57,304
賃貸事業収入	73,703	76,892	45,580	163,511	132,915	51,220
その他	9,735	4,342	3,975	16,986	26,308	6,083
②賃貸事業費用	20,189	16,940	12,597	43,303	29,764	12,851
管理業務費	3,511	4,939	2,443	10,151	8,298	2,914
水道光熱費	9,773	6,208	3,271	14,797	9,505	4,577
損害保険料	63	68	46	138	130	48
修繕費	492	57	233	205	174	223
租税公課	2,367	5,292	4,768	17,653	10,094	4,732
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,630	23	1,484	6	1,211	4
③賃貸NOI(①-②)	63,249	64,294	36,958	137,194	129,459	44,452
④減価償却費	16,431	15,937	7,650	29,230	35,695	7,548
⑤賃貸事業損益(③-④)	46,817	48,357	29,307	107,964	93,763	36,904

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
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	グリーン オーク 御徒町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	538,949	175,504	99,183	96,263	69,376	64,506
賃貸事業収入	479,158	160,061	88,775	87,994	62,295	56,063
その他	59,791	15,443	10,408	8,268	7,080	8,443
②賃貸事業費用	210,304	47,744	26,063	24,480	18,245	44,604
管理業務費	37,078	15,926	6,191	5,425	3,446	5,720
水道光熱費	49,818	14,647	9,267	7,752	6,849	9,199
損害保険料	486	218	99	89	82	106
修繕費	9,761	4,903	2,495	2,622	351	11,774
租税公課	15,287	9,664	7,650	8,230	7,130	7,141
信託報酬	350	350	350	350	350	1,150
その他賃貸事業費用	97,523	2,034	8	9	35	9,512
③賃貸NOI(①-②)	328,644	127,759	73,120	71,783	51,130	19,901
④減価償却費	21,126	8,052	5,995	4,251	15,973	5,954
⑤賃貸事業損益(③-④)	307,518	119,707	67,124	67,532	35,156	13,946

物件番号	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18
物件名称	東池袋 センタービル	セントラル 代官山	JSプログレ ビル	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	(仮称) FORECAST 飯田橋
運用日数	181日	181日	174日	139日	139日	139日
①賃貸事業収益	96,102	69,105	237,356	58,378	159,645	95,667
賃貸事業収入	87,833	62,157	205,709	53,311	148,274	89,893
その他	8,269	6,947	31,647	5,067	11,371	5,773
②賃貸事業費用	32,211	17,992	55,620	6,158	17,659	14,817
管理業務費	8,173	4,208	19,811	2,916	6,071	7,221
水道光熱費	11,617	5,089	34,143	2,910	11,072	6,099
損害保険料	149	54	380	32	141	93
修繕費	2,315	606	942	6	92	357
租税公課	8,415	5,410	-	-	-	-
信託報酬	350	350	334	267	267	267
その他賃貸事業費用	1,189	2,273	7	25	15	779
③賃貸NOI (①-②)	63,890	51,113	181,736	52,219	141,986	80,849
④減価償却費	8,814	3,713	26,149	2,162	11,794	7,957
⑤賃貸事業損益 (③-④)	55,076	47,399	155,586	50,057	130,191	72,892

物件番号	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	九段北325 ビル	(仮称) FORECAST 内神田	イトーピア 岩本町 二丁目	イトーピア 岩本町 一丁目	イトーピア 岩本町 ANNEX	久松町 リープレッ クス・ビズ
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日
①賃貸事業収益	37,779	38,171	62,288	67,174	51,178	非開示(注)
賃貸事業収入	32,599	29,142	57,992	63,906	48,191	
その他	5,179	9,028	4,296	3,268	2,987	
②賃貸事業費用	8,596	6,515	13,931	12,356	13,036	
管理業務費	4,209	2,668	5,139	4,919	4,399	
水道光熱費	3,148	2,507	5,990	4,455	4,931	
損害保険料	38	37	80	72	62	
修繕費	17	1,028	1,137	1,736	1,123	
租税公課	-	-	-	-	-	
信託報酬	267	267	267	267	267	
その他賃貸事業費用	916	7	1,316	906	2,252	
③賃貸NOI (①-②)	29,182	31,656	48,356	54,818	38,141	
④減価償却費	1,766	2,486	5,345	5,103	3,568	5,096
⑤賃貸事業損益 (③-④)	27,416	29,169	43,011	49,715	34,572	48,832

(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。

物件番号	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	(仮称) FORECAST 人形町	KDX人形町ビル	(仮称) FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	(仮称) FORECAST 品川
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日
①賃貸事業収益	44,856	38,029	40,657	50,625	31,089	50,040
賃貸事業収入	41,057	33,906	35,889	46,982	26,901	43,587
その他	3,799	4,122	4,767	3,642	4,187	6,452
②賃貸事業費用	9,925	7,512	6,768	9,739	8,797	11,467
管理業務費	4,636	2,868	2,780	3,453	2,572	4,770
水道光熱費	3,903	3,808	3,327	4,825	5,142	4,546
損害保険料	59	39	38	54	29	60
修繕費	1,059	517	348	1,136	781	1,823
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	267	267	267	267	267	267
その他賃貸事業費用	-	13	6	3	5	-
③賃貸NOI (①-②)	34,931	30,516	33,889	40,885	22,291	38,573
④減価償却費	4,415	2,925	2,311	2,946	1,875	5,036
⑤賃貸事業損益 (③-④)	30,515	27,591	31,577	37,938	20,416	33,536

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36
物件名称	西五反田8丁目 ビル	藤和東五反田 ビル	(仮称) FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッドイ ビル
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日
①賃貸事業収益	55,529	44,796	122,405	86,734	30,701	62,687
賃貸事業収入	46,042	40,367	110,370	76,419	27,044	57,408
その他	9,487	4,429	12,034	10,315	3,656	5,278
②賃貸事業費用	11,682	14,221	21,675	15,635	5,638	16,640
管理業務費	5,269	4,411	7,308	7,006	2,489	6,747
水道光熱費	5,711	3,732	13,149	7,361	2,586	6,039
損害保険料	67	71	135	101	36	96
修繕費	198	573	800	579	71	1,170
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	267	267	267	267	267	267
その他賃貸事業費用	169	5,165	14	319	186	2,319
③賃貸NOI (①-②)	43,846	30,574	100,729	71,099	25,062	46,046
④減価償却費	3,888	5,035	10,398	7,879	2,323	4,044
⑤賃貸事業損益 (③-④)	39,958	25,539	90,331	63,220	22,739	42,002

物件番号	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42
物件名称	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	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
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日
①賃貸事業収益	96,035	43,713	46,704	38,095	70,466	非開示(注)
賃貸事業収入	77,696	38,068	42,337	34,605	64,541	
その他	18,338	5,645	4,367	3,489	5,924	
②賃貸事業費用	28,036	9,302	9,838	6,118	13,162	
管理業務費	13,257	3,255	4,012	2,757	4,645	
水道光熱費	11,569	4,977	5,170	2,409	7,655	
損害保険料	121	50	55	41	111	
修繕費	444	734	318	641	472	
租税公課	-	-	-	-	-	
信託報酬	267	267	267	267	267	
その他賃貸事業費用	2,376	16	14	2	11	
③賃貸NOI(①-②)	67,998	34,411	36,866	31,976	57,303	29,954
④減価償却費	11,556	3,506	2,740	2,193	8,300	3,752
⑤賃貸事業損益(③-④)	56,441	30,904	34,125	29,782	49,003	26,201

(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。

物件番号	A-43	A-44	B-1	B-2	B-3	B-4
物件名称	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅	マイアトリア 栄
運用日数	139日	96日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	52,305	26,105	383,092	61,056	50,250	38,855
賃貸事業収入	47,451	24,862	376,633	61,056	48,767	38,850
その他	4,853	1,242	6,459	-	1,483	5
②賃貸事業費用	12,869	4,184	88,900	7,596	10,870	6,915
管理業務費	5,780	2,508	32,954	323	3,768	1,879
水道光熱費	5,488	1,333	5,626	-	792	534
損害保険料	90	25	453	130	70	64
修繕費	-	20	12,877	232	1,028	137
租税公課	-	-	19,642	6,558	3,367	2,599
信託報酬	267	184	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,242	113	16,997	1	1,493	1,350
③賃貸NOI(①-②)	39,435	21,920	294,191	53,459	39,380	31,939
④減価償却費	6,664	1,522	97,788	16,849	14,336	15,244
⑤賃貸事業損益(③-④)	32,771	20,397	196,402	36,610	25,043	16,695

物件番号	B-5	B-6	B-7	B-8	C-1	C-2
物件名称	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	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池 アクト
運用日数	181日	181日	181日	139日	111日	139日
①賃貸事業収益	29,244	24,907	24,995	40,729	55,325	108,004
賃貸事業収入	29,193	24,906	23,765	37,420	49,467	83,268
その他	50	1	1,229	3,308	5,857	24,736
②賃貸事業費用	4,933	4,454	6,186	7,998	8,301	48,366
管理業務費	1,895	1,884	1,377	3,383	2,588	18,754
水道光熱費	437	-	733	-	4,603	26,543
損害保険料	48	36	32	42	28	153
修繕費	236	90	1,012	1,842	319	405
租税公課	1,965	1,609	1,217	-	-	-
信託報酬	350	350	350	267	213	267
その他賃貸事業費用	-	483	1,462	2,462	548	2,243
③賃貸NOI (①-②)	24,310	20,453	18,809	32,730	47,023	59,637
④減価償却費	9,622	7,514	6,148	6,826	7,464	16,182
⑤賃貸事業損益 (③-④)	14,688	12,938	12,660	25,904	39,559	43,455

物件番号	合計
物件名称	
運用日数	
①賃貸事業収益	4,577,542
賃貸事業収入	4,142,720
その他	434,822
②賃貸事業費用	1,141,461
管理業務費	344,898
水道光熱費	384,148
損害保険料	5,206
修繕費	75,307
租税公課	150,801
信託報酬	16,893
その他賃貸事業費用	164,205
③賃貸NOI (①-②)	3,436,081
④減価償却費	549,104
⑤賃貸事業損益 (③-④)	2,886,976